

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-107

9.2.2024

HDI Global Specialty SE

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

Setningsskader – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

En leilighet oppført i 1996 ble solgt "som den er" for kr 3,37 mill., og overtatt av kjøper 14.9.18. I begynnelsen av 2021 ble styret i borettslaget gjort oppmerksomme på setningsskader ved grunnmuren, og det ble avholdt et beboermøte i februar 2021. I rapport fra Multiconsult av 5.5.21 fremgikk 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 tok kontakt med sin boligkjøperforsikring den 6.5.22, som svarte kjøper samme dag at det ikke var sannsynlig at kjøper ville nå frem med kravet. Det ble senere sendt reklamasjon til boligselgerforsikringsforetaket den 24.8.22. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 366 770.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader, 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 andelsleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1996.

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

Byggemåte

Lavblokk fra 1996 oppført med bærende konstruksjoner i betong/stål, fasade kledd med stående trekledning. Etasjeskiller av betongelementer. (...)

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal:

2042 m² Fellestomt. Borettslaget har en pent opparbeidet felles tomt beplantet med gressplen og prydbusker. Gangveier er belagt med heller. (...)

Det er utført diverse vedlikehold de siste årene, blant annet:

- Takomlegging
- Rehabilitering av balkonger og rekkverk
- Skiftet entrédør og skyvedør til veranda

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Oppdragsgiver har rekvirert en leilighetstest, dvs kontroll av selve boenheten innvendig. Det er i denne rapporten kun vurdert punkter som tilhører boenheten, og ikke fellesarealer eller utvendig del av bygningen. Eventuelle utvendige boder, grunnmur og takkonstruksjon er ikke vurdert (...)

Konklusjon: Leiligheten er normalt godt vedlikeholdt og er i god teknisk stand. (...)

Pent opparbeidet felles tomt beplantet med gressplen og prydbusker. Gangveier belagt med heller. (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012, og hadde bodd der i 5 år og 7 måneder.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 370 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 14.9.18. Andel fellesgjeld var oppgitt til kr 78 060 pr. 10.7.18.

En stund etter overtakelsen ble styret i borettslaget gjort oppmerksom på setningsskader i grunnmuren som en følge av konstruksjonsfeil under oppføring. Det ble avholdt et beboermøte i februar 2021.

Styret i borettslaget engasjerte Multiconsult for en nærmere utredning. I rapport fra Multiconsult datert 5.5.21 fremgikk under "Sammendrag":

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 [Veil] 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 syklus 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.

Etter befaringen ble det avholdt møte der styret og Multiconsult deltok, og det ble laget et møtereferat av 19.5.21 hvor det fremgikk:

Svar på spørsmål fra opprinnelig kommentar-dokument:

1. Vanskelig å si, har ikke sett før-situasjon.
2. Nepe, trolig foreldet.
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 kan 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.)

Det ble deretter innhentet en geoteknisk uttalelse fra D. AS av 30.9.21 etter en befaring den 17.9.21, hvor det bl.a. fremgikk:

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, bygningsvern eller konstruksjonsteknikk.

Beboermøte i borettslaget ble avholdt 21.11.21, og følgende fremgikk av en presentasjon fra møtet:

- Løsmasse forsvinner under grunnmur på hushjørnet.

- Problem fremstilt på beboermøte februar 2021.

- Kartleggingen har krevd kontakt med entreprenør (snekker) -> Multiconsult -> (Boligbyggelaget) + 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 ble sendt e-post fra styret til beboerne den 21.11.21:

Til dere som ikke var der så var dette et drøftelsesmøte for det nødvendige vedlikeholdet på hushjørnet og bodene hvor styret ønsket å informere og få innspill til prosessen. Se møteunderlag for mer informasjon (sendt på e-post tidligere). Video av møtet vil bli publisert etterhvert.

Styret vil ila mandag 22.11.21 vurdere hvilket av alternativene man går for - på bakgrunn av drøftelsesmøte, men også på bakgrunn av rådgivning fra (Boligbyggelaget) samt iht. plikter og ansvar som følger styret mtp. sikkerheten i borettslaget.

Vi vil derfor komme tilbake til dere ila uka om hva som blir veien videre fremover og informasjon om potensielt oppstart av arbeid på vedlikeholdet (dersom det alternativet velges).

Uavhengig av valget vil vi være i kontakt med advokat fremover for å kartlegge våre reklamasjons-muligheter og ansvars-pålegging til andre aktørers om er aktuelle (entreprenør ved oppføring av vårt bygg, (A.), forsikring, m.m.).

Vedlagt ligger også referat fra møtet.

I referat fra beboermøte 21.11.21 fremgikk bl.a.:

- Styret presiserte at det gjøres en vurdering av om dette kan ses på som en forsikringssak. Forrige vurdering viste at det ikke kvalifiserte som forsikringssak, saken er tatt opp for ny vurdering nylig.

- Styret orienterte om at advokat er koblet på i denne saken.

- Beboerne stilte spørsmål. Flere beboere mente at saken burde utredes bedre før vi kunne konkludere. Samtidig anerkjente flere beboere at dette er en krevende situasjon som vi må gjøre noe med.

- Enkelte beboere fortalte om at forholdet hadde vært kjent fra tidligere.

Nåværende styre fremhevet at de forholdene som nå er avdekket aldri har vært kjent for styret. Eventuelle opplysninger om forhold som har vært kjent for tidligere styre må vurderes, men vil ikke påvirke avgjørelsen av denne saken.

I brev fra kommunen av 25.11.21 ble det gitt pålegg om sikring og istandsetting av bygningen.

I rapport om prosjektstatus fra boligbyggelaget, opplyst datert 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 kostander fra konsulenter, utførende og (Boligbyggelaget) Prosjekt.

Det er fortsatt kostander 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 mindreforbruk på kr 1 580 000 i forhold til vedtatt budsjett. (...)

Kjøper opplyste at borettslaget forsøkte å få kostnader dekket av borettslagets bygningsforsikring. 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: 366 770 kr

Kjøper tok kontakt med sin boligkjøperforsikring den 6.5.22. Boligkjøperforsikringen svarte kjøper samme dag at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at kjøper ville ha grunnlag for å nå frem med kravet.

I e-post fra boligbyggelaget 22.6.22 til kjøper fremgikk at fellesgjeld på leiligheten var kr 453 238.

Det ble sendt reklamasjon til boligselgerforsikringsforetaket den 24.8.22 over at det var avdekket setningsskader på bygningens grunnmur.

Kjøper viste i brev av 16.8.23 til at på grunn av koronarestriksjoner, ble beboermøtet av 21.11.21 gjennomført som Teams-møte. Videre at kjøper fikk problemer med påloggingen til møtet, og kunne derfor ikke høre hva som ble sagt på møtet, men ble likevel registrert som deltaker på møtet uten at han i ettertid fikk tilsendt på e-post vedlagt presentasjon fra beboermøtet.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at det ble reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19. Kjøper hadde fram til 18.4.22 oppfattet at skaden kunne dekkes av borettslagets forsikring. Det var heller ikke før dette tidspunktet avklart hva reparasjonen på bygningen ville koste, og at kostnaden måtte dekkes av økning i borettslagets fellesgjeld. Utbedringskostnadene var estimert å utgjøre hele 11 % av boligens kjøpesum. Setningsskadene skyldtes en konstruksjonsfeil under oppføring, og var dermed ikke påregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 366 770.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Samtlige forhold knyttet seg til grunnforhold og fundamentering. Borettslaget innhentet allerede i september 2021 en skaderapport om dette, og det måtte antas at problematikken også var kjent før rapporten ble utarbeidet. E-post sendt fra borettslaget til kjøper 18.4.22 underbygget at problematikken hadde vært et kjent tema i borettslaget i lang tid. Borettslaget hadde hatt en løpende sak hos bygningsforsikringen, og det var uten betydning for vurderingen etter avhl. § 4-19 om borettslaget/kjøper avventet svar fra bygningsforsikringen. I alle tilfeller ble kjøper senest den 18.4.22 informert om at bygningsforsikringen ikke ville dekke borettslagets tap. Reklamasjon ble først fremsatt 24.8.22, ca. 4 måneder etter kjøper ble kjent med dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste særlig til saksforholdet i FinKN 2023-166, som gjaldt en beboer i samme borettslag.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper må anses å ha reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Det følger av nemndspraksis at det at kjøper selv mente at selgerens bygningsforsikringsselskap måtte være ansvarlig for feilen, fritar ikke for plikt til reklamasjon overfor selgeren eller eierskifteforsikringsselskapet når det er oppdaget en feil som kan utgjøre mangel etter avhendingsloven, jf. FinKN 2014-017. Sett i lys av at setningsskadene var kjent gjennom flere tidligere rapporter, fra bl.a. Multiconsult og D. AS i mai og

september 2021, ga dette kjøper en særlig oppfordring til å reagere. Kjøper var videre klar over at det ble gitt informasjon på beboermøtet 21.11.21 om saken, og hadde dermed anledning til å bli informert om setningsskadenes omfang og antatte kostnader. Dette tilsier at det i november 2021, i likhet med tilfellet i FinKN 2023-166, fremsto som en realistisk mulighet for at selgeren ville være ansvarlig for feilen. Når kjøper reklamerer over et halvt år etter tidspunktet for når reklamasjonsfristen startet å løpe, kan vi ikke se at kjøper har reklamert i tide. Etter vårt syn var reklamasjonsfristen allerede utløpt ved henvendelse til HELP i mai 2022.

Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at kjøper har reklamert innen rimelig tid, se til sammenlikning FinKN 2016-305, FinKN 2017-151, FinKN 2016-250 og FinKN 2017-091.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets konklusjon. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 13.12.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å stille saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).