

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-557

2.6.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvik ved støttemur – reklamasjonsfristen – feil kostnadsestimat? – avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

En del av en tomannsbolig oppført i 1928 ble solgt for kr 3,85 mill., og overtatt av kjøper den 14.12.23. Grunnmur og fundament ble vurdert til TG 1, mens forstøtningsmur ble gitt TG 3. Det ble opplyst om omfattende skjevheter og at skadene måtte utbedres, samt gitt et estimat på kostnader mellom kr 10-50 000. Selger opplyste i egenerklæringen om skjev mur ned mot naboeiendommen, uten at denne syntes å ha beveget seg. Etter overtakelsen avdekket kjøper at utbedring av skjevhetene ved muren ville koste kr 375 488. Kjøper mottok pristilbud den 28.2.24, og reklamerte til foretaket den 10.6.24. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke var reklamert innen rimelig tid. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, og i tillegg anført at grov uaktsomhet hos selgers takstmann medførte at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 325 488.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved støttemur, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig i Vestland fylke, oppført i 1928.

I salgsprospektet ble boligen presentert som en pen halvpart av en tomannsbolig.

Innledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde en gjennomgående normal standard på overflater og inventar, men at det på grunn av alder kunne forekomme feil og mangler. Om kostnadsestimater, ble det innledningsvis opplyst følgende:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Grunnmur og fundamenter ble gitt TG 1. Det var registrert normal elde/slitasje, men på grunn av alder og svekket drenering måtte det påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

Forstøtningsmur ble gitt TG 3, og det ble opplyst at konstruksjonen hadde omfattende skjevheter og at skadene som var påvist måtte utbedres. Det ble gitt et kostnadsestimat for utbedring på

kr 10-50 000. Terrengforhold ble gitt TG 0 og det ble opplyst at tomten var tilnærmet flat over to nivåer.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger opplyste bl.a. om følgende:

Skjev mur ned mot [Adresse]. Var slik da vi flyttet inn. Kan ikke se at denne har beveget seg.

Boligen ble solgt for kr 3,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.10.23, og overtatt av kjøper den 14.12.23.

Da kjøper kontaktet fagkyndige for å utbedre skjevhetene ved muren, fikk kjøper tilsendt et pristilbud datert 28.2.24 på kr 375 488.

Kjøper reklamerte til foretaket den 10.6.24, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger om kostnader for å utbedre forstøtningsmuren.

I rapport fra H AS datert 8.8.24 ble det opplyst at det kunne være flere skadeårsaker, men at det mest kritiske var at fundamentet hadde forflyttet seg. Dette skyldtes sannsynligvis dårlige masser i grunnen, samt underdimensjonering. Muren utgjorde en risiko, og ville uten tiltak kunne rase ut. Muren og fundamentet ble opplyst å være ødelagt, og fungerte ikke som en forstøtningsmur da den ikke var sikker nok til å bære sin egen vekt. Det ble estimert kostnader på kr 375 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kostnadene var upåregnelige, og at kostnadsestimatet som ble gitt i tilstandsrapporten var klart uriktig. Kjøper anførte videre at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at fundamentet hadde forflyttet seg, og at dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Kjøper har bestridt at kravet var falt bort som en følge av for sen reklamasjon, og har anført at selgers takstmann hadde utvist grov uaktsomhet, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøper viste særlig til at det angitte kostnadsestimatet var klart uriktig og egnet til å gi et misvisende inntrykk for den alminnelige boligkjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 325 488, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelansvar. Foretaket har i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og vist til at kjøper allerede i februar 2024 innhentet pristilbud for utbedring av støttemuren. Kjøpers reklamasjon i juni 2024 var dermed ikke sendt innen rimelig tid. Foretaket har videre vist til at kostnadsestimatet i tilstandsrapporten kun var sjablongmessig, og at avhl. § 4-19 tredje ledd ikke kom til anvendelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og viste til at det gikk ca. 3,5 måneder fra kjøper mottok pristilbud for utbedring av støttemuren, til kjøper reklamerte til foretaket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd må anses oversittet.

Det springende punktet i saken er om unntaksregelen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning. Det er fra kjøpers side gjort gjeldende at det er utvist grov uaktsomhet fra takstmannens side ved at han fastsatte kostnadsestimatet for utbedring av støttemuren til kun kr 10 000 – 50 000. Fra kjøpers nemndsansmodning av 26.3.25 siteres:

Ved vurderingen av om takstmann har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro vil takstmannens mandat stå sentralt. Det følger av tilstandsrapporten at den følger kravene i forskrift til avhendingsloven. Forskriften må anses for å gi veiledning i vurderingen av hvorvidt takstmann har opptrådt grovt uaktsomt, jf. FinKN 2023-126 og FinKN 2024-14.

Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at boligkjøpere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. FOR-2021-06-08-1850 § 1-1.

I foreliggende sak er kostnadsestimatet klart uriktig og egnet til å gi et misvisende inntrykk for den alminnelige boligkjøper. Gjensidige anfører at takstmann ikke har inngående kunnskap om forstøtningsmurens oppbygning og fundament. Dersom dette er tilfellet, skulle det vært kommentert i tilstandsrapporten slik at kjøper forstod at takstmann ikke hadde nødvendig kunnskap for å gi et kostnadsestimat. En boligkjøper må kunne stole på den fagkyndiges vurdering. Videre bemerkes det at takstmann ikke er pliktig til å undersøke muren, jf. standardteksten innledningsvis i Norsk Takst sine rapporter og forskrift til avhendingsloven. Det er derfor svært klanderverdig at takstmann likevel har vurdert muren til tross for manglende nødvendig kompetanse. Kjøper ønsker å bemerke at det på takstmannens nettside hevdes at han har «over 15 års erfaring fra ulike roller innen bygg- og anleggsbransjen», og at de tilbyr tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter i form av «juridiske dokument som dokumenterer og vurderer feil og mangler av fagkyndig person».

Foretaket har i dette spørsmålet tatt til motmæle. Det er bl.a. gjort gjeldende følgende om takstmannen og hans aktsomhet i brev av 9.9.24:

Når det gjelder kostnadsestimatet, så har takstmann satt et sjablonmessig anslag på utbedring, og kan ikke holdes ansvarlig for at kostnadene ble høyere enn antatt, eller at det i ettertid viser seg at en lokal utbedring av forholdene ikke vil la seg gjøre. Det vises i den forbindelse til side 4 i tilstandsrapporten hvor det er gitt informasjon om anslag på utbedringskostnader som takstmann må sette dersom en bygningsdel blir gitt TG3. Angitte utbedringskostnader er kun «et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten», og anslaget er kun gitt på «generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker». Videre nevnes det at «utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg og markedspris på materialer og tjenesteytelser».

Vi har innhentet kommentar fra takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten, og takstmann opplyser at estimat i tilstandsrapportene ikke er et pristilbud, og at hva summen på utbedringen blir vil være avhengig av hva man faktisk velger å gjøre. Takstmann opplyser videre at pristilbudet kjøper har innhentet er på komplett ny mur av betong, mens muren som står på eiendommen i dag er en stable steinmur. Tiltakene som er medtatt i mottatt pristilbud vil være en vesentlig større oppgradering av muren, da det inkluderer utskiftning av masser, nye fundamenter og betongmur.

Nemnda finner etter en samlet vurdering at takstmannen ikke kan sies å ha utvist en slik grov uaktsomhet som avhl. § 4-19 tredje ledd gir anvisning på. Nemnda anser det sannsynliggjort at prisestimatet er basert på et konservativt anslag av en lokal utbedring, og at takstmannen ikke hadde grunn til å tro at det var påtrengende nødvendig å skifte hele muren. Det vises her til selgers egen opplysning i egenerklæringen, som takstmannen formodentlig baserte seg på:

Skjev mur ned mot [Adresse]. Var slik da vi flyttet inn. Kan ikke se at denne har beveget seg.

Opplysningene fra H. AS om at fundamentet har forflyttet seg var således ikke noe takstmannen kjente til da prisestimatet var satt. Alle forhold tatt i betraktning mener nemnda derfor at det per i dag ikke er sannsynliggjort en så klanderverdig opptreden fra takstmannens side at bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Mangelskravet anses etter dette tapt grunnet for sen reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).