

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-739

2.7.2025

HDI Global Specialty SE

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

Nyere enebolig – flere forhold – reklamasjonsfristens utgangspunkt – (tidl.) avhl. §§ 3-9 andre pkt. 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 2008 ble solgt «som den er» for kr 13,7 mill., og overtatt av kjøper den 9.11.21. Boligen ble bl.a. omtalt som en «helt fantastisk luksusbolig» med bl.a. stor takterrasse, zen-hage, og godkjent hybel. Etter overtakelsen oppsto det tvist mellom partene som ble løst mot en utbetaling fra foretaket på kr 1 015 750 i november 2021. Foranlediget av at kjøper hadde engasjert en takstmann for å undersøke symptomer på svikt ved den ene balkongen, ble det funnet flere feil ved boligen ved befaring den 15.8.24. Kjøpers takstmann utarbeidet rapport datert 4.9.24 som dokumenterte et utbedringsbehov på omtrent kr 1 mill., og kjøper fremsatte reklamasjon den 5.9.24. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde 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 956 000, samt forsinkelsesrente fra 4.10.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik kledning, drenering, vinduer, terrasse og grunnmur, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, herunder spørsmålet om kjøper har oversett reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2008.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Det ble ikke gitt negative opplysninger om de bygningsdelene saken gjelder. Boligen ble omtalt som en «helt fantastisk luksusbolig» med stor takterrasse, zen-hage og godkjent hybel.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 13,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.19 og overtatt av kjøper den 12.9.19.

Etter overtakelsen oppsto det en tvist mellom partene, som ble forlikt mot en utbetaling fra foretaket på kr 1 015 750 den 9.11.21.

Kjøper mottok deretter en reklamasjonsrapport datert 4.9.24, som dokumenterte en rekke feil og mangler ved bl.a. panel, stoppekran, grunnmur/drenering, vinduer, og terrasse til en samlet utbedringskostnad på kr 1 004 000 inkl. mva. Det fremgikk av rapporten at befaring fant sted 15.8.24/19.8.24, og at «Oppdrag mottatt» 10.7.24/18.8.24.

Kjøper fremsatte ny reklamasjon til foretaket den 5.9.24.

Kjøper har forklart følgende:

Klager tok kontakt med takstmann da han oppdaget at det var rust fra balkongen i starten av juni 2024. Det ble deretter reklamert til selskapet den 5. september 2024, 3 måneder etter oppdagelsen. Det er sentralt at klager tok kontakt med takstmann kun fordi han oppdaget rust på balkongen. Når det gjelder de øvrige forholdene i nærværende sak ble de oppdaget av takstmann på befaring.

Klager anfører således at under enhver omstendighet er det reklamert rettidig for alle forhold utenom balkongen. Dette da takstmannen møtte på befaring den 15. august 2024. Rapport forelå 4. september 2024 og det ble deretter reklamert den 5. september 2024. Det er således om lag 1,5 måneder fra takstmann var på befaring og oppdaget alle forhold utenom terrassen.

Det ble fremlagt følgende uttalelser fra skadetakstmann:

Jeg ble kontaktet i starten av juni pr telefon, men hadde ikke anledning føre nærmere ferien føre jeg tok kontakt pr telefon 10.07 og avtalte befaring 15.08.

(...)

Hei, her er forløpet til takstrapporten.

Jeg ble kontaktet pr tlf for å se på balkongen utenfor stuen da eier syntes denne begynte å se stygg ut etter en fuktig vår/sommer, men da jeg har mye å gjøre tok det noe tid føre jeg var på befaring.

Da jeg var på befaring så jeg at her var det mye annet som ikke var bra også. Jeg spurte da eier om de ønsket at jeg skulle ta med de andre feilene som jeg også så på befaringen, det var da en del feil som ikke huseier var klar over.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket og at kjøpers reklamasjon ble sendt innen rimelig tid, jf. avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 956 000, med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har særlig vist til at forholdene måtte ha vært synlige, og dermed burde ha blitt oppdaget av kjøper på et tidligere tidspunkt. Foretaket viste bl.a. til Rt. 2011 s. 1768. Foretaket har ellers ikke bestridt at det foreligger en mangel.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet om til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid iht. avhl. § 4-19 første ledd, jf. bl.a. FinKN 2021-612, FinKN 2023-658, og FinKN 2020-191.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil montering av utvendig panel, pussavskalling etter feil drenering inn mot grunnmur, feil montert omramming rundt utvendige vinduer, manglende membran på terrasse og feil pusset grunnmur. Spørsmålet er om reklamasjonen er rettidig. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter hva vi forstår så engasjerte kjøper takstmann etter at de i juni observerte synlig rust fra balkongen. De øvrige forholdene ble først oppdaget av takstmannen ved hans befaring i august. Etter vårt syn var det først når reklamasjonsrapport ble gjort kjent for kjøper at reklamasjonsfristen kan anses å løpe. Dette da forholdene er av et betydelig omfang og foranlediger tekniske vurderinger for å konstatere at det er tale om et avvik som kan gjøres gjeldende mot selger. Det vises her til rapporten fra takstmann som bl.a. dokumenterer feil innfesting av panel og bruk av spiker, mangelfulle drenerende masser, kapillært oppsug og fallforhold, mangelfulle luftespalter ved vinduer, betong som må ha elektrokjemisk behandling og membran, og manglende armeringsduk bak murpuss. Vi kan vanskelig se at en ufaglært forbrukerkjøper kan tillegges kompetanse til å forstå og danne seg nødvendig oversikt over slike forhold uten å engasjere en fagkyndig

takstmann. Slik vi ser det så kan dermed ikke reklamasjonsfristen starte å løpe før det tidspunktet takstmannen dokumenterte de anførte forhold slik at kjøper hadde tilstrekkelig kunnskap til å gjøre sitt krav gjeldende mot selger.

I denne saken forelå rapporten 4.9.24, og kjøper reklamerte den 5.9.24. Reklamasjonen er dermed rettidig fremsatt og også innenfor den absolutte fristen, jf. avhl. § 4-19. Se til sml. LB-2012-32998, LB-2011-201999 og LB-2013-74679, samt praksis fra nemnda inntatt i bl.a. FinKN 2021-612, FinKN 2023-658, og FinKN 2020-191.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er forelagt nemnda, startet reklamasjonsfristen for de aktuelle mangelsforholdene å løpe ved mottaket av reklamasjonsrapporten 4.9.24. Nemnda er følgelig kommet til at reklamasjonen 5.9.24 er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er ikke bestridt at de nødvendige utbedringskostnadene er kr 956 000, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 956 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).