

Finansklagenemnda Bank

Avgjørelse FinKN 2025-920

17.9.2025

Rogaland Sparebank

Sikkerhetsstillelse

Garanti for forpliktelser etter bustadoppføringslova § 12 – mangelskrav.

Klager kjøpte bolig under oppføring. Foretaket stilte garanti for selgers forpliktelser etter buofl § 12. Etter overtakelsen oppdaget klager mangler ved boligen og fremmet krav mot selger. Selger gikk konkurs, hvoretter klager fremmet krav mot foretaket under garantien. Foretaket bestred at det var mangler ved boligen som ga grunnlag for et krav. Klager fikk medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 247 500

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om hvorvidt klager har et krav mot finansforetaket under en garanti for en entreprenørs forpliktelser etter bustadoppføringslova § 12.

Klager inngikk den 27.6.21 avtale med P Eiendom AS om kjøp av leilighet for kr 4 950 000, med overtakelse den 1.9.21. Til sikkerhet for P Eiendoms kontraktsforpliktelser overfor klager etter bustadoppføringslova § 12, stilte foretaket selvskyldnerkausjon på inntil kr 247 500, som tilsvarer 5 % av kontraktsummen.

Etter overtakelsen, oppdaget klager mangler ved leiligheten. Hun reklamerte overfor P Eiendom. Hun krevde prinsipielt heving, subsidiært prisavslag og erstatning. Klager har opplyst at det er mangler ved samtlige leiligheter i bygget samt i fellesarealene.

Klager har fremlagt reklamasjonsrapport etter boligkjøp, datert 25.8.23. Det fremgår av denne at takstmann har avdekket mangler ved leiligheten og på fellesområder. I rapporten redegjøres det for mangler ved parkettgulv og i baderom i begge etasjer i leiligheten. I leilighetens andre etasje er det avdekket at undergulvet ikke er tilstrekkelig plant, hvilket utløser omfattende knirk i parkettgulvet. I leilighetens første etasje er det avdekket feil på parkettgulv i stuen og på kjøkken. Parketten har krympet så mye at gulvlist ikke skjuler avstand mellom parkett og vegg. Kjøkkenbenk er montert over eksisterende parkett, slik at denne ikke kan ekspandere og krympe fritt. Dette er ikke i samsvar med anbefalinger. På badet i andre etasje er det flekker på fliser. Disse har angivelig kommet i forbindelse med at P Eiendom utførte reklamasjonsarbeider. Badet i første etasje er ikke universelt utformet. Dørterskel er for høy i henhold til krav. Fallet mot sluk i dusjen er for lite i henhold til teknisk forskrift. Badet har dessuten ulike fliser og fugemasse. I henhold til takstmannens kalkyler utgjør total utbedringskostnad på leiligheten kr 491 345. For fellesområdet utgjør kostnaden kr 3 063 750.

Klager tok ut forliksklage mot P Eiendom. Tvisten mellom klager og selskapet ble innstilt av forliksrådet den 16.6.23. P Eiendom gikk konkurs den 5.1.24. På det tidspunkt var ingen av de reklamerte forholdene utbedret hos klager. Klager fremmet krav mot foretaket den 9.4.24.

Klager har anført at leiligheten har mangler som gir grunnlag for et krav mot P Eiendom. Foretaket har på vegne av P Eiendom stilt garanti. Når selger ikke kan gjøre opp for seg, har klager et krav mot foretaket under garantien. Eiendommen er solgt «som den er». Den er likevel mangelfull dersom selger har holdt tilbake opplysninger, gitt uriktige opplysninger eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med. Vilklårene for mangelsansvar er oppfylt. Leiligheten har flere mangler tilknyttet baderommene og parkettgulvene, og er i vesentlig dårligere stand enn klager hadde grunn til å forvente. P Eiendom må ha vært kjent med at arbeidene var ufagmessig utført, og at arbeiderne manglet kompetanse. Selskapet har tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det står ingenting om de mangelfulle forholdene i salgsdokumentene som klager fikk seg forelagt før kjøpet. I tilstandsrapporten som var vedlagt salgsoppgaven er det angitt at det ikke var skjevheter av betydning. Dette er uriktig, og selger hefter for disse uriktige opplysningene. Selger og selgers takstmann er nærmest til å opplyse om de aktuelle manglene. Boligen var markedsført som en helt ny leilighet hvor alle bygningsdeler har tilstandsgrad 1. Dersom klager hadde fått opplysninger om manglene på forhånd, ville hun ikke ha inngått avtalen eller inngått avtalen på andre vilkår. P Eiendom hadde faktisk kunnskap om skjevheter i gulv. Det er bekreftet av en ansatt i selskapet. P Eiendom påtok seg å utbedre avvikene ved gulvet og sendte håndverkere for å påbegynne arbeidet i februar 2023. De påbegynte arbeidet, men fullførte aldri. Manglende ved parketten i stue og kjøkken skyldes at parketten ble lagt i strid med forskrifter, slik at den krymper og glipper oppstår. Arbeidet var mangelfullt utført og var ikke i henhold til normal god byggeskikk. Det kan ikke forventes at en ufaglært forbruker kunne forstå at parketten var lagt i strid med forskrifter, eller at hun kunne se at gulvet i en hel etasje var skjevt. Forholdene ble først oppdaget da fagkyndig var på befaring i boligen. Klager reklamerte så snart hun ble kjent med forholdene. Selgers opplysningsplikt går uansett foran kjøpers undersøkelsesplikt. P Eiendom påtok seg å utbedre avvik ved badet i andre etasje. I forbindelse med disse arbeidene sølte selskapet noe på gulvet. Selskapet lovet å utbedre skadene, det ble imidlertid ikke gjort. Klager har ikke akseptert mangelfull utbedring. I badet i første etasje er det mangelfullt fall mot sluk i dusjen og manglende universell utforming samt ulike fliser og fugemasse. Samlet sett gir forholdene grunnlag for krav under garantien. For så vidt gjelder mangler ved fellesarealene, bestrider klager at hun ikke har et krav under garantien. Den aktuelle HR-dommen som foretaket viser til, har ingen overføringsverdi til hennes sak. Klager er ansvarlig for kostnadene til utbedring av fellesområdet beregnet etter sin brøk. Hennes andel utgjør kr 382 968. P Eiendom er konkurs. Styret har ingen mulighet til å forfølge kravet overfor P Eiendom. Klagers krav må kunne dekkes under garantien. Inkludert klagers andel av utbedring av fellesareal, utgjør hennes krav kr 902 059. Klager krever utbetaling av hele garantibeløpet på kr 247 500 med tillegg av forsinkelsesrente.

Finansforetaket har anført at saken må avvises fra behandling i Finansklagenemnda. Saken har vært behandlet i rettsapparatet, den faller utenfor foretakets alminnelige virksomhet og saken egner seg ikke for skriftlig saksbehandling. For øvrig bestrider foretaket at det foreligger mangler ved leiligheten som gir klager krav på utbetaling under garantien. Subsidiært må kravet reduseres. Hverken P Eiendom eller foretaket har erkjent ansvar for noen av forholdene som klager har anført som grunnlag for krav under garantien. Det foreligger ikke mangler som gir klager rett på utbetaling under garantien. Foretaket har med sakkyndig hjelp vurdert forholdene i klagers fremlagte takstrapport. Forholdene beskrevet i takstrapporten er ikke av en slik alvorlig eller betydningsfull karakter at klagers leilighet kan anses å avvike fra berettiget forventet stand. Klager hadde tilgang til full tilstandsrapport som var vedlagt salgsoppgaven. Hun har dessuten vært på befaring i leiligheten flere ganger før hun kjøpte den og før overtakelsen. Hun hadde med seg sakkyndige håndverkere. Det skjerper kravet til hva klager må anses å være kjent med eller burde ha vært kjent med ved kontraktsinngåelsen og ved overtakelsen. Ingen av dem bemerket forhold

som hun senere reklamerte på, og er heller ikke oppført i overtakelsesprotokollen. Hun må enten ha kjent til avvikene eller avvikene er så små at de ikke anses som vesentlig. For så vidt gjelder fall mot sluk i dusj som ikke i henhold til teknisk forskrift, er forholdet ikke i seg selv et avvik og påvirker ikke badets funksjon. Badet er ikke universelt utformet, det er det heller ikke krav til. Det ble opplyst i salgsdokumentene om at terskelen var for høy, og det var synlig for klager på befaring. Det var da montert en rampe inn til badet som var festet til terskelen. Denne ble fjernet etter beskjed fra klager. Forholdet er uansett ikke vesentlig. Merker på flisene på badet i andre etasje må ha vært til stede før kjøpsavtalen ble inngått og vært der ved befaring og ved overtakelse. Reklamasjonsarbeid kan ikke være årsak til merkene. P Eiendom byttet et par fliser for klager, etter hennes ønske. Det innebar imidlertid ikke noen ansvarserkjennelse fra selskapets side. Ved bytte av to fliser er det svært vanskelig å unngå forskjell på disse og resten av flisene. Det er dessuten ofte mindre forskjeller på fliser på nye bad, og er kun av kosmetisk art. Mindre avvik må aksepteres. Knirk i gulv er for øvrig ukjent for P Eiendom. Under enhver omstendighet kan de påberopte forholdene utbedres med mindre inngripende og kostnadskrevende tiltak enn takstmannen har anbefalt. Klager har uansett ikke et krav på utbetaling under garantien for mangler ved eiendommens fellesarealer.

Finansklagenemnda Banks begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering i brev til foretaket 6.9.24 der konklusjon var at vilkårene for å realitetsbehandle saken er oppfylt.

Foretaket har garantert for «entreprenørens kontraktsforpliktelser ihht, Bustadoppføringslova § 12 ..», oppad begrenset til kr 247 500, som utgjør 5 % av kjøpesummen.

Det fremgår av kjøpekontrakten og salgsprospektet at boligen er solgt etter avhendingslova, og begge parter har vist til avhendingslova i sine innlegg for nemnda. Til dette bemerker nemnda for det første at avhendingslova ikke kommer til anvendelse for klagers kjøp av leiligheten dersom entreprenøren ikke hadde fullført arbeidet på avtaletiden, jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b, jf. annet ledd. For nemnda er det ikke nødvendig å ta stiling til om boligen var ferdigstilt på avtaletidspunktet 27.7.21, slik at avhendingsloven kommer til anvendelse på avtaleforholdet mellom entreprenøren og klager, jf. avhendingsloven § 1-2 annet ledd, jf. tredje ledd. Tvisten for nemnda gjelder spørsmål om klager har et krav mot foretaket som er dekket av bankgarantien foretaket har avgitt etter bustadoppføringslova § 12.

Det følger av bustadoppføringslova § 3 at det ikke kan avtales vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av denne loven. Om det hefter mangler ved leiligheten som kan begrunne krav under denne garantien, må etter dette avgjøres på grunnlag av bustadoppføringslova § 25, der det blant annet fremgår at det foreligger en mangel der resultatet ikke samsvarer med kravene som følger av avtalen med entreprenøren.

Nemnda er kommet til at det foreligger mangler ved leiligheten som oppfyller kravene i bustadoppføringslova § 25. Klager har fremlagt rapport fra takstmann som har befart eiendommen flere ganger. Det er påvist mangler ved parkettgulv og baderommene i både første og andre etasje.

I badet er det blant annet mangelfullt fall mot sluk i dusjen. Av rapporten fra TG AS fremgår de det blant annet at «fall mot sluk inni dusjnisse ... ikke er i henhold til krav fra teknisk forskrift TEK 10 ...», jf. bustadoppføringslova § 25 andre ledd. Badet er heller ikke universelt utformet, jf. TEK 10's krav om universell utforming. Ifølge takstmannens rapport utgjør total utbedringskostnad for leiligheten kr 491 345.

Det fremgår videre av rapporten at «mange forhold på fellesområdene er uferdig og har feil eller stygg utførelse».

Nemnda viser til at klager i tillegg kan kreve dekning under garantien for sin forholdsmessige andel av kostnadene til utbedring av fellesarealene, jf. HR-2010-493-A avsnitt 64. Klager har oppgitt at kravet basert på hennes seksjonsbrøk utgjør kr 382 968. Beløpet fremkommer ved å dele kostandene til utbedring av fellesarealer i den sakkyndiges rapport (inklusive merverdiavgift) kr 3 063 750 på åtte seksjoner. Nemnda viser til at sameiebrøken er 118/4091, og at denne andelen skal benyttes til å beregne klagers andel av utbedringskostnadene i fellesarealene. Nemnda mener likevel at kostandene ved utbedring av manglene i klagers leilighet og hennes andel av utbedring av mangler fellesarealer samlet overstiger garantibeløpet.

Nemnda har etter dette komme til at foretaket hefter fullt ut for det garanterte beløpet på kr 247 500, jf. bustadoppføringslova § 12, jf. § 25.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Banks konklusjon

Klager gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kristin Normann (leder), Knut Bjerve (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).