

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-953

26.9.2025

Great American International Insurance (EU) DAC

Garantiprodukter

Entreprenørgaranti – konkurs etter overtakelse – reklamasjonsfristen – buofl. §§ 12, 25 og 30.

Klager (kjøper) inngikk avtale med en entreprenør om oppføring av bolig, og entreprenøren tegnet i den forbindelse en entreprenørgaranti hos foretaket. Klager avdekket en rekke avvik ved boligen i forbindelse med forhåndsbefaring, overtakelsesforretningen og etter overtakelsen. Klager mottok aldri overtakelsesprotokoll, på tross av gjentatte forespørsler til entreprenøren. Klager og entreprenøren hadde ytterligere dialog uten å komme til enighet, før entreprenøren gikk konkurs den 25.9.23. Klager fremsatte deretter krav overfor foretaket under entreprenørgarantien. Foretaket avsto størsteparten av klagers krav, under henvisning til at det ikke var dokumentert rettidig reklamasjon for en del av avvikene, og at andre påberopte avvik ikke utgjorde mangler etter kjøpsavtalen og bustadoppføringslova. Nemnda kom til at garantien omfattet mangelen på veien/muren, og at foretaket var ansvarlig for rimelige og nødvendige kostnader knyttet til dette kravet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: garantibeløpet på kr 262 500, samt advokatkostnader på kr 62 500 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder klagers krav mot foretaket under en entreprenørgaranti stilt iht. bustadoppføringslova (buofl.) § 12, etter konkurs hos entreprenøren.

Klager (kjøper) inngikk en avtale med entreprenør E om «kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Avtalt kontraktssum var på kr 5,25 mill. I forbindelse med avtalen tegnet entreprenøren en garanti hos foretaket, og av garantiavtalen datert 23.4.21 fremgikk det at garantien var begrenset til 3 % (kr 157 500) i utførelsesperioden, og til 5 % (kr 262 500) i reklamasjonsperioden. Videre fremgikk følgende:

Garantien gjelder for Utbyggers/Selgers kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og i reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også Utbyggers/Selgers ansvar for forsinket fullføring.

Det er en forutsetning for utbetaling under Garantien at Utbygger/Selger ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til kontrakten. Garantiansvar kan ikke gjøres gjeldende av en part med mindre Utbygger/Selger har fått rimelig frist til å rette de påklagede forhold. Garantisten kan fremme de samme innsigelser mot kravet som det Utbygger/Selger har fremmet eller kan fremme.

Garantist

Garantien stilles av Great American International Insurance (EU) DAC heretter benevnt Risikogiver, Garantist eller Selskapet, som stiller seg som selvskyldnerkausionist overfor Garantimottaker for de forpliktelser som Utbygger/Selger i garantiperioden har påtatt seg gjennom den kontraktsforpliktelse som står beskrevet i dette dokumentet.

(...)

Dokumentasjon av krav

Krav i henhold til Garantien må fremsettes skriftlig til Garantisten. Det må fremlegges kopi av skriftlig varsel til Utbygger/Selger om å rette forholdet, samt øvrig nødvendig dokumentasjon som viser at Utbygger/Selger har misligholdt sine kontraktsforpliktelser og at tap er lidd som følge av dette. Svarbrev fra Utbygger/Selger skal vedlegges.

Det ble også tegnet en kontragaranti (selvskyldnergaranti) datert 22.4.21, blant annet underskrevet av styremedlem P hos eiendomsfirma D:

(Eiendomsfirma D) stiller seg herved som selvskyldnerkausjonist overfor kreditor Great American Europe Limited DAC, heretter nevnt GAEU for samtlige forpliktelser med renter og omkostninger som GAEU måtte bli påført i forbindelse med garantiene som stilles på vegne av debitor (entreprenør E) inkl. manglende betaling av premien.

Selvskyldnerkausjonisten skal løpende og uoppfordret informere Matrix Insurance AS/GAEU om forhold eller endringer av økonomisk og/eller selskapsrettslig karakter (inkludert fusjon, fisjon, salg av vesentlige eiendeler eller lignende disposisjoner) vedrørende disse selskapene. Selvskyldnerkausjonisten skal videre på oppfordring fra Matrix Insurance AS/GAEU gi slik informasjon om forhold som nevnt over og andre forhold som Matrix Insurance AS/GAEU måtte anse av betydning for selskapets mulighet til å oppfylle sine forpliktelser overfor Matrix Insurance AS/GAEU eller avtaleforholdet for øvrig.

Denne garantien er ubetinget og ugjenkallelig, og er gyldig så lenge det kan rettes krav mot GAEU i henhold til garantier stillet på vegne av (entreprenør E). Personer med signaturrett i.f.t. dette dokumentet plikter samtidig å vedlegge gyldig firmaattest som viser fullmakt gitt av selskapets styre til å forplikte selvskyldnerkausjonisten.

Foretaket har opplyst at:

Et av styremedlemmene hos kontragarantist, (P), (heretter benevnt som byggeleder) var tidligere daglig leder for (entreprenør E) og ifølge kontrakten representant overfor forbrukeren.

I protokoll fra forhåndsbeføring av boligen datert 18.5.22, var det bl.a. påpekt manglende spot på bad, malerflick, avvik ved ventilasjon, fliser, søylepunkt terrasse, dørblad vaskerom, gårdsrom, mur etc.

Overtakelsesforretning ble gjennomført den 31.5.22, og ifølge klager ble det notert en rekke forhold i overtakelsesprotokollen. Ifølge klager fikk han imidlertid ikke oversendt overtakelsesprotokollen fra entreprenøren, heller ikke etter flere forespørsler.

Klager og entreprenøren hadde i tiden etter overtakelse løpende dialog om ulike mangler ved boligen. Videre ble det gjennomført en ettårsbefaring den 25.8.23, og P var representanten fra byggefirmaet. I protokollen var det notert 21 avvik. Foretaket har opplyst følgende:

Ettårsbefaring ble avholdt 25.08.2023, men ifølge byggeleder nektet forbruker å signere protokollen fra ettårsbefaringen fordi det var uenigheter mellom partene om hva som kunne noteres i protokollen slik at entreprenøren ikke fikk muligheten til å utbedre relevante forhold. Forbruker på sin side mener at han signerte ettårsprotokollen.

Det ble fremlagt én protokoll uten klagers underskrift, og én protokoll med underskriften. Klager har forklart følgende:

Under denne befaringen beskriver (klager) det slik at han ble nektet å føre opp flere forhold i protokollen. Ved en slik befaring og ved en slik protokoll, har forbruker rett til å kreve at alle feil og mangler han mener er relevante, skal protokolleres. Om utbygger aksepterer å utbedre eller annet, er ikke relevant herunder. Det er slik meget kritikkverdig at (klager) ble nektet å ta med alle punktene han mente var relevante.

Videre nektet (klager) å signere protokollen, bla. grunnet ovenfor nevnte. I ettertid skal utbygger ha kommet med en protokoll hvor min klient hadde signert. Hvorledes dette har skjedd fremstår som mistenkelig.

Klager innhentet en befaringsrapport fra takstøkonom H datert 22.9.23, som påviste et større omfang av små og store mangler ved bolig og eiendom.

Entreprenør E gikk konkurs den 25.9.23.

Klager fremsatte deretter diverse reklamasjoner overfor entreprenør E i brev datert 5.10.23, og fikk i den forbindelse opplyst at entreprenøren var konkurs. Ifølge klager var det ikke dekning i boet. Klager fremsatte deretter krav under garantien den 6.10.23.

Foretaket avsto klagers krav i brev datert 29.4.24. Etter ytterligere kontakt fremsatte foretaket tilbud om fullt og endelig oppgjør på kr 21 300 i brev av 6.2.25, hvor kostnadene knyttet seg til tre forhold. Tilbudet ble ikke akseptert av klager.

Det ble for øvrig fremlagt omfattende dokumentasjon i saken, bl.a. i form av dialog med ulike aktører og parter, pristilbud og rapporter.

Klager har anført at han har krav på dekning under entreprenørgarantien. Det er avdekket mange feil ved boligen, og manglene er tilstrekkelig dokumentert. Det vises til buofl. §§ 7, 25, 32, 33 og 35. Klager har videre reklamert rettidig for alle forholdene. Det var entreprenør E som ikke hadde oversendt overtakelsesprotokollen på tross av gjentatte forespørsler, og P svarte ikke på klagers henvendelser. Foretaket stiller altfor høye krav til klager som forbruker.

Klager har fremsatt krav under garantien oppad begrenset til kr 262 500, samt saksomkostninger på kr 62 500 inkl. mva.

Forsikringsforetaket har anført at klager ikke har krav på den påberopte utbetalingen under garantien. Foretaket erkjenner at enkelte av forholdene utgjør dekningsmessige mangler. For de fleste forholdene er det imidlertid ikke dokumentert rettidig reklamasjon, og dette er klagers ansvar. Dersom klager ikke mottok overtakelsesprotokollen, burde han ha sørget for skriftlig reklamasjon. For de øvrige forholdene det er reklamert rettidig over, er det ikke dokumentert at de utgjør mangler.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager har krav på dekning under garantien for en rekke mangler.

Klager har påberopt et omfattende antall avvik ved boligen. Foretaket avviser ansvar og henviser til

1. at klager ikke har dokumentert at det er reklamert rettidig, og
2. at de fleste forhold som er reklamert rettidig ikke utgjør mangler.

Partene har videre fremsatt en omfattende mengde anførsler og fremstår uenige bl.a. om de påberopte forholdene utgjør avvik fra kjøpsavtalen, om det foreligger utbedringsbehov, og om det foreligger avvik fra gjeldende forskriftskrav. Det er også flere uklarheter tilknyttet klagers reklamasjoner overfor entreprenøren, herunder tilknyttet overtakelsesprotokollen og protokollen etter ettårsbefaringen. I tillegg fremstår det å være uenighet mellom partene om noen av de påberopte forholdene kan ha sammenheng med eller skyldes klagers eget arbeid etter overtakelsen.

Ut fra dette mener nemnda saken i utgangspunktet ikke er egnet for nemndsbehandling basert på skriftlig dokumentasjon. Etter behandlingen i sekretariatet har imidlertid klager innhentet en uttalelse fra firma R/E etter befaring av eiendommen. Firmaet har vurdert at muren ikke er bygget på en forsvarlig måte, som etter deres oppfatning vil medføre skader på mur og asfalt. Videre er det vurdert at muren trenger utforkjøringsvern, som følge av at den er målt med høydeforskjell opp til 0,75 m. Firmaet har samtidig fastslått at veien er for smal i henhold til avtalen mellom klager og entreprenøren, og at veien ikke er tilstrekkelig drenert. Ifølge firmaet ødelegger vannet veibanen.

Ifølge buofl. § 25 første ledd foreligger det en mangel «dersom resultatet ikke er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13». Det følger vidare av § 7 at «Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut». Nemnda forstår uttalelsen fra R/E slik at muren ikke er bygget «på faglig godt vis», og at veien er for smal i henhold til avtalen mellom klager og entreprenør.

Foretaket har ikke bestridt den siste uttalelsen fra R/E, og foretaket har heller ikke fremlagt noen sakkyndig uttalelse som kan sannsynliggjøre at vurderingen fra R/E er feil. Nemnda må derfor legge til grunn at det foreligger mangler ved veien/muren.

Nemnda forstår foretaket slik at det mener det er reklamert for sent om mangelen ved veien. Klager har fremlagt en e-postkorrespondanse fra bl.a. 6.7.22, hvor klager og naboen sendte henvendelse til entreprenør E som gjaldt alvorlige avvik ved veien – herunder overflatevann, dårlig tilstand, muren og veiens bredde. Nemnda kan ikke se at foretaket har tatt stilling til denne korrespondansen, og nemnda finner det slik saken er dokumentert sannsynliggjort at det er reklamert rettidig over forholdet. Dette er heller ikke bestridt av foretaket.

Nemnda mener derfor garantien omfatter mangelen på veien. Det er uklart for nemnda om hele mangelen skal henføres til klagers kontrakt, eller om dette mangelsansvaret skal deles mellom flere brukere av veien. Nemnda tar ikke stilling til utmålingsspørsmålet.

Klager krever dekning for advokatutgifter. Nemnda mener her foretaket burde sett at forholdene ved muren/veien utgjorde en mangel som var dekket under garantien og akseptert at det var reklamert i tide for dette forholdet, og at det derfor bør svare for advokatutgiftene etter det alminnelige profesjonsansvaret. Det fremlagte kravet må imidlertid reduseres til «rimelige og nødvendige utgifter» knyttet til dette spørsmålet og først fra det tidspunkt foretaket mottok dokumentasjon som belyste at det var reklamert i tide. Foretaket er ikke ansvarlig for kostnader knyttet til de kravene klager ikke har fått medhold i. Nemnda tar ikke stilling til beløpet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Klager gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant), Elisabet Okkenhaug (bransjerepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).