

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-256

13.4.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved bad – oppdaget større skadeomfang etter inngått forlik – nye mangelsforhold?

En borettslagsleilighet fra 1974 med to bad fra 2013 ble solgt "som den er" for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt 27.9.16. Det ble etter overtakelsen avdekket store avvik ved badene, deriblant plast på vegg mellom bad og kjøkken. Begge parter innhentet fagkyndigvurderinger. Ifølge kjøpers rapport tydet plasten på at badet ikke var bygget av fagfolk og det ble anbefalt ytterligere åpninger for å påvise omfang. Kjøpers fagkyndig ga pristilbud på lokal utbedring av badet, under den forutsetning at bakenforliggende konstruksjoner var i forventet stand. Pristilbudet omfattet riving av to vegger på badet. Basert på de innhentede rapportene, fremsatte selskapet et forlikstilbud på kr 265 000 som et fullt og endelig oppgjør knyttet til den fremsatte reklamasjonen. Forliket ble akseptert av kjøper uten forbehold. Etter å ha påbegynt utbedringsarbeidene oppdaget kjøper at også de øvrige veggene på baderommet var belagt med plast, noe som medførte at samtlige vegger på badet måtte rives til en merkostnad på kr 108 750. Kjøper fremmet krav om dekning av merkostnadene mot selskapet. Selskapet avslo kravet, og viste til at saken var endelig forliket. Nemnda kom til at det økte skadeomfanget var omfattet av det inngåtte forliket, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav mot selskapet kr 108 750

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført at plasten på veggene på badet utgjør et selvstendig mangelskrav som gir grunnlag for prisavslag.

Den aktuelle boligen er oppført i 1974 og ble markedsført med to bad fra 2013 som var pusset opp av fagfolk.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 27.9.16. Kjøpesum var kr 3 150 000. Overtakelse fant sted den 10.10.16.

Etter overtakelsen oppsto det en tvist mellom kjøper og selskapet som følge av avvik ved baderommene. Både kjøper og selskapet innhentet hver sin fagkyndigvurdering.

Fra kjøpers rapport av 7.12.16 utarbeidet av takstmann O. i BV AS hitsettes:

I det åpne området kan man se at det er benyttet plastfolie i vegg. På plastfolien stod det vann/vanndråper. Det er oppstått fuktskader på rupanel (underlag for gips og flis) og på bunnsvill i deleveggen ved at det er begynnende råtedannelser. Fuktskadene ser ikke ut til å være veldig gamle.

Her bør man åpne mer av konstruksjonen for å avdekke omfanget. Bak dørlist kan man se at det er benyttet smøremembran på vegg i badet. Det betyr at det er montert to damptette sjikt på vegg. Dette er ikke ifølge normal byggeskikk, og tyder på at dette ikke er bygget av fagfolk. Her burde plasten vært fjernet ved oppbyggingen av badet. To damptette sjikt i samme konstruksjon gjør at evt innestengt fukt ikke tørker ut. Dette har allerede ført til begynnende fuktskader. Plasten må fjernes. Dette kan tas fra kjøkkensiden ved å rive av veggkledning på vegg og skjære bort plasten.

...

Ved at det er beliggende plast i veggen og usikkerheten rundt omfanget av fuktskaden i vegg/gulv, bør konstruksjonen åpnes ytterligere. Her har mest sannsynlig fukt trenget under membranen og tilført gulvet under vann. Dette kan ha påvirket treverket i veggene i større omfang enn hva som er avdekket. Veggen i dusjen bør åpnes - der hvor det er påvist sprekker i fliser og fuger. For å fjerne plasten i deleveggen må det foretas ytterligere åpning av kjøkkenveggen.

...

Veggen mellom kjøkken og bad er påført to diffusjonstette sjikt. Dette er ikke i henhold til normal byggeskikk. Området bør åpnes ytterligere for å påvise omfang.

...

Utbedring: (...)

Veggfliser og bakenforliggende plater i dusjonen rives og fjernes i tilstrekkelig omfang. Her bør man ta det som betegnes som våtsonen i dusjen – to vegger. (omtrentlig 8,5 kvm) Veggen på kjøkkenet åpnes ved at veggplater rives og fjernes (ca 6 kvm vegg)

...

Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger, er i den tilstand som det forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet. Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over, og som krever utbedring og får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter BV AS å gi tilbakemelding umiddelbart.

Fra rapport utarbeidet av selskapets takstmann C. fremgikk det bl.a. at:

Undertegnede sier seg enig i de tekniske vurderingene som fremkommer i Befaringsrapporten til (...) O, datert 07.12.2016 på begge badene.

...

Det anbefales at begge badene rives ned slik at platene i de nærliggende rommene kan inspiseres fra begge sider og behandles mot sopp, - og råteskader hvis det er nødvendig.

...

Veggene mot bad 1 og 2 kontrolleres før det lukkes i sammenheng med arbeidet på badene.

Borettslagets bygningsforsikring var også involvert og engasjerte ingeniør S. Av hans rapport fremgikk det bl.a. at:

Det er lokalisert SVÆRT UHELDIG PLASSERT DIFFUSJONSPERRE (forekom på 1970-tallet der rupanelet (organisk materiale)

Basert på innhentet dokumentasjon fremmet kjøper den 14.2.17 krav om prisavslag/erstatning på kr 287 625. Selskapet fremsatte i brev av 3.3.17 tilbud om løsning pålydende kr 230 000. Det vises til utdrag fra tilbuds brevet:

Etter en vurdering av deres reklamasjon ønsker vi å fremsette tilbud om fullt og endelig oppgjør for den fremsatte reklamasjonen. Tilbudet innebærer utbetaling av NOK 230 000,- i henhold til (selger) sin eierskifteforsikring. Det understrekes at tilbudet ikke innebærer noen form for ansvarserkjennelse.

Tilbudet er i henhold til innhentet takst med et skjønnsmessig fradrag for den standardheving utbedringen medfører.

Det første tilbudet ble ikke akseptert av kjøper. I e-post av 20.3.17 økte selskapet sitt tilbud til kr 265 000, hvor det samtidig ble presisert at *"tilbudet er fremsatt på samme vilkår som i vårt brev av 3.3.17."*

Kjøper aksepterte tilbudet og undertegnet selskapets akseptskjema. Av skjemaet datert 21.3.17 heter det at:

Undertegnede, (..), aksepterer på vegne av min klient, (..), med dette å motta NOK 265 000,- som fullt og endelig oppgjør (..) knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato.

Under utbedringsarbeidene ble det avdekket større skadeomfang enn først antatt. Det vises til e-post fra håndverker L:

Sender som nevnt pr telefon i dag en epost med varsel om at det pga plast bak rupanel på alle veggene i badet blir nødvendig å rive og bygge opp igjen veggene i sin helhet. Dette var uforutsette forhold. Ekstra kostnad for dette vil være 58 000,- Kostnad for fliser (inntil 300,- pr kvm) og kostnad for nødvendig justeringer av røropplegg i vegg estimert til 29 000,- utover dette.

Totalt 87 000,- eks mva.

Håndverker L bekreftet i e-postkorrespondanse den 14.6.17 overfor kjøper at han betraktet forholdene som nye avvik som ikke var omtalt i takstmann Os rapport.

Kjøper har i korte trekk anført at tidligere forlik av 21.3.17 ikke avskjærer nye krav knyttet til baderommet. Det ble vist til at plast på samtlige vegger måtte anses som nye forhold som ikke var omfattet av det tidligere forliket. Det ble i tillegg anført at forlikssavtalen var urimelig og for øvrig måtte anses ugyldig, da selskapets takstmann måtte ha hatt størst forutsetninger til å forstå risikoen den lokale utbedringen medførte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende merkostnadene på kr 108 750, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist kravet. Det ble vist til at saken var endelig oppgjort ved det tidligere forliket og at risikoen for større skadeomfang påhvilde kjøper. I alle tilfeller ble det anført at reklamasjonen var fremsatt for sent.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at merkostnadene var omfattet av det tidligere forliket, og viste bl.a. til at fagkyndigrapportene ved inngåelsen av forliket ga uttrykk for usikkerhet vedrørende skadeomfanget, og at det ble anbefalt ytterligere undersøkelser. Sekretariatet var av den oppfatning at det inngåtte forliket var et endelig oppgjør mellom partene, og at platen på de øvrige veggene ikke kunne anses som et nytt mangelsforhold, jf. bl.a. LF-2011-167266. Sekretariatet kunne heller ikke se at det inngåtte forliket var ugyldig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet er om forliket som ble inngått den 21.3.17 avskjærer ytterligere krav fra kjøper som følge av økte utbedringskostnader ved baderommene, noe som beror på en tolkning av forlikets rekkevidde.

I henhold til forliket fikk kjøper utbetalt kr 265 000 som "*fullt og endelig oppgjør*" knyttet til "*de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato*". Det var avdekket store avvik ved badene; blant annet at det var benyttet plastfolie i vegg. Spørsmålet er om platen som ble avdekket også på de øvrige baderomsveggene skal anses som nye forhold.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Ved takstmennenes befaringer var det utført begrensede åpninger av konstruksjonen. Slik vi forstår rapportene gir de uttrykk for usikkerheter vedrørende skadeomfanget, og gir samtidig en klar oppfordring til videre undersøkelser. Det fremgår bl.a. av Os rapport at "området bør åpnes ytterligere for å påvise omfang". Pristilbudet fra BV ble også gitt under den forutsetning at "bakenforliggende konstruksjoner og innretninger, er i den tilstand som det forventes". At det under utbedringsarbeidene avdekkes plast på de øvrige veggene og dermed økte utbedringskostnader, må etter vårt syn anses som et resultat av den usikkerhet som lå til grunn for det opprinnelige mangelskravet.

Basert på de usikkerhetsmomentene fagkyndigrapportene uttrykker, hadde kjøper en sterk oppfordring til å få avklart forholdene nærmere før forliksavtalen ble inngått. Når dette ikke ble gjort, påhviler risikoen for økt skadeomfang i utgangspunktet kjøper. (...) Selskapet hadde for øvrig bestridt ansvar i saken og kjøper tok ikke forbehold som begrenset rekkevidden av forliket. Vår vurdering er at forlikstilbudet fra selskapet forutsatte at oppgjøret var endelig. Usikkerheten som lå til grunn for mangelskravet og det senere inngåtte forliket, er dermed kjøpers risiko.

Nemnda er enig med sekretariatet i at plastfolien som ble avdekket på de øvrige veggene, ikke kan anses som nye forhold som gir grunnlag for selvstendige mangelskrav. Kjøper hadde en klar oppfordring til å gjøre tiltak for å avklare tilstanden til de resterende delene av badene før forliket ble inngått, eller ta forbehold i forliket. Når dette ikke ble gjort, er det ikke anledning til i ettertid å kreve merkostnadene dekket. Nemnda er for øvrig også enig med sekretariatet i at det – slik saken er opplyst — ikke er grunnlag for å slutte at forliksavtalen er ugyldig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).