

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-804

12.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Vanninntrenging i kjeller – saken endelig forlikt? – avhl. §§ 3-9 andre punktum. og 4-14, avtl. §§ 33 og 36

En enebolig i Vestre Toten kommune oppført i 1982 ble ved kjøpekontrakt datert 25.11.13 solgt "som den er" for kr 2 150.000. Ved salget ble det opplyst at det var foretatt full rehabilitering av kjeller og utvendig fuktsikring etter tidligere fuktproblematikk. Kjøper fremsatte den 10.8.16 reklamasjon over vanninntrenging i kjeller. Kjøper innhentet fagkyndigrapport som konkluderte med at dreneringen måtte skiftes, og at det ble funnet følgeskader i kjeller. Rapporten estimerte kostnadene ved utbedring av dreneringen. Det ble også konstatert fuktskader i kjeller, men omfanget var ikke avklart og dermed ikke estimert. Det ble i rapporten anbefalt videre undersøkelser for å avklare det fulle skadeomfanget. Kjøper engasjerte også villaforsikringen, som avslo ansvar for følgeskadene. Selskapet fremsatte tilbud om "fullt og endelig oppgjør" i saken, som kjøper aksepterte uten forbehold. Senere viste det seg at følgeskadene var større enn kjøper var forberedt på. Kjøper anførte at det tidligere forliket kun omfattet dreneringen og at han dermed hadde krav på ytterligere prisavslag tilsvarende kostnadene til å utbedre følgeskadene i kjeller. Subsidiært ble det anført avtalerevisjon etter avtl. §§ 33 og 36. Selskapet bestred ansvar, og viste til at saken ved endelig forlikt og at det ikke var grunnlag til å revidere den inngåtte forliksavtalen.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap for følgeskader etter vanninntrenging i kjeller.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig oppført i 1982. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst følgende:

Det er foretatt full rehabilitering av kjeller etter tidl. fuktproblemer, tidl. multimurelement er fjernet, alle innv. vegger/gulv og overflater, samt bad og vaskerom fornyet. Drenering/fuktsikring av kjeller fornyet, grunnmur utv. isolert. (...) Noe arbeid bærer preg av å være utført som egeninnsats.

...

Det opplyses at drenering/fuktsikring av kjeller er fornyet. Det er ikke mulig å si noe sikkert om beskaffenhet/tilstand fordi alt er nedgravd.

Drenering fornyet

Ingen tegn på fuktproblemer i kjeller sålangt det er mulig å kontrollere (...) TG:1

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2007. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering eller fuktinnsig i kjeller, og opplyste at "Drenering er fornyet".

Eiendommen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 25.11.13. Kjøpesummen var kr 2 150 000.

Ved e-post 10.8.16 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet, hvor det bl.a. fremgikk at:

Vi vil med dette reklamere på feil/mangler med drenering pga. vanninntrengning i kjeller, drenering er antatt skiftet i 2007/2008. Tidligere eier kjøpte boligen i 2007 og hadde da fuktproblemer i kjelleren som skyldes dårlig drenering dette ble da skiftet.

Kjøper engasjerte deretter takstmann Ø. for å undersøke forholdene nærmere. Fra hans rapport datert 2.11.16 hitsettes:

Pkt. 1: Fukt i kjeller

Dette mener undertegnede må sees i sammenheng med pkt. 2.

Pkt. 2: Drenering (som ble fornyet i 2007)

Undertegnede mener drenerør ligger feil og for høyt i forhold til kjellergulvet.

...

Pkt. 1 (fukt i kjeller).

Det ble den 02.06.2016 oppdaget fukt i 2 kjellerom/soverom i gavl mot nord. Skaden ble meldt til If Skadeforsikring som utsendte en takstmann for å utarbeide rapport. Her har If Skadeforsikring opplyst at de dekker følgeskader, men utbedring av årsak (hvis det er drenering) ikke dekkes av forsikringen. Undertegnede har ikke sett rapporten.

...

Pkt. 1: Fukt i kjeller.

Innvendige følgeskader er foreløpig ikke vurdert av undertegnede, men dette må sjekkes nærmere når det er foretatt tiltak med dreneringen.

...

Når innvendige tiltak er foretatt må det foretas en grundig fuktmåling/kontroll innvendig i alle kjellerrom.

...

Sum eks. mva. 353 528

...

I forannevnte kostnader er ikke medtatt:

Skader som ikke er blottlagt eller nevnt i denne rapporten. I denne posten må man blant annet medta/påregne fuktmålinger av alle innvendige kjellervegger. Hvis det blottlegges skader i gulv/vegger så må dette komme som tillegg.

Selskapet engasjerte deretter takstmann F. for en ny vurdering av forholdene. Fra hans rapport datert 23.11.16 het det bl.a. at:

Ut fra kravstillers erfaring med at det har vært påvist antydning til fritt vann på deler av gulv i soverommene mot nord, så er det grunn til å tro at årsaken til dette er sammensatt. Årsak til vann på gulvaminat etter varm og tørr periode i juni 2016 er overveiende sannsynlig kondensering. I fm varm, oppfuktet sommerluft som trenger inn i underetasje, så har luften blitt nedkjølt mot gulvaminat som har en vesentlig kjøligere overflate enn uteluften. Denne kondenseringen har ført til noe fritt vann på gulv. Kravstiller opplyste at de har påvist fritt vann på gulv i begge soverommene, også etter hendelser med store nedbørsmengder. Det er taknedløp med utkast til terreng på alle sider av husets hjørner. Kravstiller opplyste at taknedløp på side mot vest hadde kun ett nedløp ca midt på langveggen. Utkastene var direkte ned på terreng. Dette førte til økt oppfukting og konsentrasjon av vann i grunnen i områdene under taknedløp. Dette førte til økt belastning på drenering, som kun føre til ved enkelte hendelser at vann trenger inn i overgang såle/grunnmur.

...

Følgeskader

Oppfukting og svelling i gulvlaminat i begge soverommene mot nord. Ingen skadelige fuktverdier i nedre del av bindingsverkskonstruksjon montert opp på innsiden av betong-grunnmur. Ved undertegnendes besiktigelse ble nedre del av veggpanel skåret opp, for inspeksjon/kontroll av bunnsvill i veggen. Treverk her er hvitt og fint og har ikke vært eksponert for fukt av betydning. I soverom i hjørnet mot sørvest i kjeller har kravstiller åpnet opp nedre delen av veggen for kontroll. Dette på langvegg mot vest. Veggkonstruksjonen her har ikke vært utsatt for noen form for fukt av betydning, da treverk i bunnsvill er uten spor av fuktskjolder eller andre symptomer etter fukt, som påvekst av svertesopp og muggsopp mv. Ingen skadelige fuktverdier registrert i påforede vegger som ble kontrollert ved befaringen.

Etter at F.s rapport forelå avviste selskapet ansvar ved brev av 29.11.16. Kjøper engasjerte takstmann Ø. for en ny vurdering av forholdene i lys av F.s rapport. Fra rapport datert 15.12.16 hitsettes:

Her er det oppfukting og svelling, det er åpenbart symptomer. Alle overflater er ikke kontrollert/sjekket, og størrelsen på skadeomfanget er ukjent. Hvis det stadig kommer inn fukt så vil skadeomfanget utvikle seg, og dette kan og vil medføre fare for inneklime i tillegg til bygningsskader.

...

Undertegnede mener fortsatt det er et fuktproblem i kjeller og at det er dreneringen som er en medvirkende årsak til dette. I tillegg kan det også hull/skader i utvendig isolering/tetting som medfører skader på enkelte steder.

...

Her vil undertegnede fortsatt stå fast med det som er vurdert/kalkulert i vår 1. rapport.

I brev av 17.1.17 fastholdte kjøper kravet overfor selskapet. Takstmann Ø. befarte boligen på nytt den 22.3.17. I hans rapport datert 22.3.17 het det bl.a. at:

Her ble foretatt kontroll/sjekk av kanal/bunnsvill på enkelte steder. På soveromsgulv (hvor en bit fra bunnsvill ble fjernet den 16.03.2017, se bildene 1 og 2) var det også fukt på topp av sparkelmassen.

...

Undertegnede mener nå at det foreligger enda flere forhold på at det er feil/svikt med dreneringen. Ut fra det som er registrert/kartlagt så er det ikke blottlagt store fuktskader i bunnsvill, men på 2 pkt av 3 pkt (hvor det er tatt ut ca 150 mm pkt./lengde av bunnsvill) så er det varierende svekkelse i treverket. Da det stadig siger inn vann/fukt så vil det oppstå større vann/fuktskader og fare for sopp/råte, som kan medføre betydelige skader.

Dreneringen er kun kontrollert på en kortvegg. Her ble det registrert at dreneringen ligger for høyt og i tillegg helt inn mot såle. Topp rør ligger kun ca 15 mm under topp såle (skulle vært 200 mm). Det er ikke kartlagt om dette er det høyeste punkt på dreneringen eller om røret ligger enda høyere på øvre langvegg (som er mest naturlig).

Nå har If Skadeforsikring også opplyst at de ikke dekker noen innvendige skader (..), og derfor kommer innvendige følgeskader i tillegg til mine kostnader med utvendige tiltak som er beskrevet/kalkulert i 1. rapport.

Det blir et spørsmål om man må rive alle påforingsvegger på yttervegger i kjeller eller om man må foreta kontroll/sjekk og unnlate noen rom. Det som da er viktig er at det tas en rask avgjørelse på å skifte dreneringen slik at det stopper innsig av vann.

...

Når drenering er skiftet, så kontrolleres de innvendige vegger og tilstand på bunnsvill osv. og det bestemmes da videre hvor mange rom som skal medtas som en følgeskade (medtas under reparasjonstiltak- og kostnader).

NB! Flere av kjellerrommene er blitt berørt og dette gir redusert beboelighet i boligen.

Ved brev datert 29.3.17 fremmet selskapet tilbud om en minnelig løsning i saken. Fra tilbudsbrevet hitsettes:

Tilbud om minnelig løsning

Vi viser til Deres reklamasjon, på vegne av Deres klient, etter kjøpet av ovennevnte eiendommen vedrørende dreneringen, samt varsel om rettslige skritt av 17.01.17.

Det er fremsatt et krav på kr 441 910, for en utbedring som innebærer ny drenering rundt boligen. Det er knyttet usikkerhet til om det er drenering som er årsaken alene til fukten, samt hvorvidt det er behov for å drenere rundt hele boligen på nytt. Dreneringen er opplyst å være byttet/fornyhet. Det er ikke oppgitt tidspunkt for når dette ble gjort. Forventninger er således en fornyet drenering av ukjent alder og kvalitet. Det må således gjøres et fradrag for standardheving som en ny drenering med håndverkgaranti innebærer, samt et fradrag for den usikkerheten som forelå om dreneringens alder og tilstand ved avtaleinngåelsen.

I et forsøk på å komme til enighet har selskapet imidlertid besluttet å fremme et tilbud om fullt og endelig oppgjør som minnelig løsning i saken.

Vårt tilbud om minnelig løsning i saken er således pålydende NOK 330 000,-

...

Dersom tilbudet ikke aksepteres, forbeholder vi oss retten til å gå tilbake på tilbudet. Det understrekes at vårt tilbud om minnelig løsning ikke innebærer noen form for ansvarserkjennelse, og at tilbudet ikke kan påberopes ved en eventuell rettslig prosess.

Aksepten fra kjøper ble ikke fremlagt for Finansklagenemnda, men det ble lagt til grunn at tilbudet ble akseptert uforbeholdent.

Den 7.12.17 fremmet kjøper ny reklamasjon overfor selskapet. Fra reklamasjonen hitsettes:

Vil med dette reklamere skjulte feil/mangler med råteskade/mugg på alt av bunnsviller mm i kjelleren er skade av vanninntrenging fra grunnen, dette skyldes at dreneringen som ble byttet i 2007/2008 er lagt totalt feil. Denne er nå byttet. Takst rapport og bilder kommer senere når takstmannen har fått vært her. Forrige eier har pusset opp hele kjelleren før han solgte eiendommen, så dette har ikke skjedd i mitt eie.

Takstmann Ø. ble på nytt engasjert og oppga i rapport datert 16.1.18 følgende:

Det er under tidligere befaringer konkludert med at det var feil utførelse på tidligere drenering, og undertegnede mener dette er årsaken til innvendige fuktproblemer. Problemstillingen ble i begynnelsen av juni 2016 og dreneringen ble ikke ferdigstilt/fornyhet før ca 1 år senere (juni 2017). Vedr. utførelse av ny drenering er dette utført av graveentreprenør S fra E som kan gi detaljerte opplysninger om hvordan eksisterende drenering var utført og hvordan den lå i forhold til kjellergulvet. (Kjøper) opplyste at den var nesten flat og var for høy på alle sider av bygget.

Eksisterende drenering (som hadde feil/lå for høyt) ble utført i 2007 i følge tidligere eier (ref. opplysninger i salgsprospektet). Dvs. at det med stor sannsynlighet så har kjellergulv/yttervegger fått varierende fuktpåkjenning over ca 10 år før det ble ferdigstilt tiltak. Det er derfor ikke unaturlig at det oppstår lukt/ubehag, og dette forverrer seg når konstruksjonen/overflater blir åpnet.

...

Grunnlaget for vår reparasjon er å sette kjelleren tilbake i tilnærmet lik som den var før innvendig tiltak ble igangsatt.

Det er medtatt tiltak i alle rom. Kjøper påforingsvegger og delevegger da han ville være 100% sikker på at det ikke var noe som senere kunne gi luktproblemer.

...

Totalt er reparasjonsarbeidet beregnet til kr 617 742 eks. mva (kr 768 428,- inkl. mva)

På bakgrunn av ny dokumentasjon fremmet kjøper den 16.2.18 nytt krav, og anførte grunnlag for erstatning i medhold av avhl. § 4-14.

Kjøper har i korte trekk anført at tidligere forlik ikke avskjærer ytterligere krav knyttet til følgeskader etter vanninntrenging i kjeller. Det ble bl.a. vist til at det nye skadeomfanget ikke var omtalt i tidligere fagkyndigrapporter og dermed ikke omfattet av det inngåtte forliket. Tidligere forlik om prisavslag ville uansett ikke avskjære et senere krav om erstatning. I alle tilfeller må forliksavtalen anses ugyldig eller revideres etter avtl. §§ 33 og 36.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende merkostnadene på kr 768 428, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14.

Selskapet har avvist kravet. Det ble vist til at saken var endelig oppgjort ved det tidligere forliket og at risikoen for større skadeomfang påhvilte kjøper. Det var heller ikke grunnlag for å kjenne forliksavtalen ugyldig eller avtalerevisjon etter avtl. §§ 33 og 36.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at saken var endelig forliket da selskapets tilbud om fullt og endelig oppgjør av 29.3.17 var akseptert uforbeholdent, og det forelå heller ikke grunnlag for revisjon av avtalen etter avtl. §§ 33 eller 36, jf. FinKN-2018-256, FinKN-2018-257 og FinKN-2016-092.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til spørsmålet om forlikets rekkevidde, noe som beror på en konkret tolking av ordlyden i forliket og andre tolkningsmomenter som er egnet til å belyse dette. Om dette har sekretariatet i sin vurdering bl.a. uttalt følgende:

Slik vi forstår hendelsesforløpet dreide saken seg om vanninntrenging i kjeller, hvor årsaken viste seg å være dreneringen. Etter sekretariatets syn vil det avgjørende være hvorvidt følgeskadene i kjeller må vurderes som nye forhold, eller om de kun må anses som et ev. større skadeomfang og dermed en del av den opprinnelige saken.

På tidspunktet for forliket var det ved brev 17.1.17 fremmet krav om prisavslag for kostnadene ved utbedring av dreneringen, kr 441 910. Som underlag for kravet var det vist til rapport fra takstmann Ø. av hhv. 2.11.16 og 15.12.16. I rapportene vises det til vanninntrenging i kjelleren, og det legges til grunn at en utskiftning av dreneringen er nødvendig. Takstmannen viser for øvrig til at følgeskadene er dekningsmessige hos bygningsforsikringen, og de ble dermed ikke kalkulert.

I senere rapport av 22.03.17 fremkommer det at bygningsforsikringen ikke dekker følgeskadene. Takstmann viser til fuktskader i kjeller, og skisserer en fremdriftsplan for å avdekke det fulle skadeomfanget. Det vises bl.a. til s. 5 i rapporten under "Konklusjon" hvor det bl.a. fremgår at "Det blir et spørsmål om man må rive alle påforingsvegger på yttervegger i kjeller eller om man kan foreta kontroll/sjekk og unnlate noen rom. Det som da er viktig er at det tas en rask avgjørelse på å skifte dreneringen slik at det stopper tilsig av vann", og videre under pkt. 2. "Fremdrift" hvor det uttales at "Når drenering er skiftet, så kontrolleres de innvendige vegger og tilstand på bunnsvill osv. og det bestemmes da videre hvor mange rom som skal medtas som en følgeskade".

...

På tidspunktet for forliket var det klart at dreneringen måtte skiftes og at det kunne foreligge større følgeskader. At kjøper i saken kun valgte å fremme krav tilsvarende utbedringskostnadene ved dreneringen er etter vår oppfatning uten betydning. Eventuelle følgeskader var likeså en del av selve mangelssaken mellom kjøper og selskapet. I rapport fra takstmann Ø. av 22.3.17 fremgår det klart at følgeskadene ikke dekkes av bygningsforsikringen, og det redegjøres for en fremdriftsplan for å avdekke det fulle skadeomfang. I stedet for å følge anbefalt fremdriftsplan, valgte kjøper å akseptere selskapets tilbud om "fullt og endelig oppgjør i saken", uforbeholdent.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Risikoen for følgeskade var kjent på forlikstidspunktet, og kjøper hadde oppfordring til enten å avklare denne risikoen før forlik ble inngått eller ta konkret forbehold om dette i forliket. Når dette ikke ble gjort, må kjøper etter nemndas syn bære

risikoen for den tolkningstvil som ligger i formuleringen om at "*saken*" ble forlikt gjennom et "*fullt og endelig oppgjør*".

Nemnda går så over til å vurdere spørsmålet om avtalerevisjon etter avtl. § 33. Etter denne bestemmelsen kan en avtale settes til side som ugyldig dersom en avtalepart var kjent med omstendigheter som forelå ved avtaleinngåelsen som strider med redelighet eller god tro å gjøre avtalen gjeldende. Nemnda kan ikke se at det er fremsatt argumenter fra kjøpers side som skulle tilsi at bestemmelsen kommer til anvendelse i herværende sak. Det er tale om en ugyldighetsregel med relativt høy terskel, og det foreligger etter nemndas syn ikke omstendigheter i saken som tilsier at den rettslige standarden som bestemmelsen oppstiller er aktuell.

Det er videre gjort gjeldende at forliksavtalen må settes til side etter avtl. § 36 fordi det vil være sterkt urimelig å legge til grunn en avtale som avskjærer kjøpers omfattende følgeskader. Nemnda viser til at bestemmelsen i avtl. § 36 er en sikkerhetsventil som etter rettspraksis skal benyttes med atskillig varsomhet. Det er bare de mest graverende og samfunnsmessig klart uheldige avtaler som kan settes til side helt eller delvis i medhold av bestemmelsen. I dette tilfellet er det ikke tale om en upåregnelig eller ekstraordinær følgeskade. Tvert imot ble som nevnt risikoen for følgeskader knyttet til dreneringen tatt opp av takstmann Ø. i 2016. Videre peker nemnda på at selv om utbedringskostnadene for følgeskadene til dels er høye, er de ikke så betydelige at de i seg selv kan berettige avtalerevisjon etter avtl. § 36. Nemnda viser for øvrig til sekretariatets drøftelse på dette punkt, som man kan tiltre. Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor at avtl. § 36 ikke kommer til anvendelse i herværende sak.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).