

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-129

24.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved drenering – saken endelig forliket?

En kjellerleilighet i Oslo etablert i 2016 i en bygård fra 1909 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. og overtatt kjøper den 11.8.16. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved boligen, og det ble fremsatt flere reklamasjoner overfor selskapet i 2016 og 2017. Reklamasjonene gjaldt bl.a. kulde/trekk, isolasjon, avløpsrør, våtrom, vinduskarmer, brannskille, insekter, etc. Selskapet fremsatte den 27.2.18 et forlikstilbud på kr 750 000, og kjøpers advokat aksepterte tilbudet den 1.3.18 som "*fullt og endelig oppgjør (..) knyttet til de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato*". Kjøper henvendte seg på nytt til selskapet den 17.10.18 etter at det hadde blitt oppdaget feil ved dreneringen. Kjøper anførte at selskapet var ansvarlig for merkostnadene ved å etablere ny drenering, idet det tidligere forliket ikke omfattet forholdet, og det dermed var anledning til å fremme nye krav i anledning saken. Selskapet bestred ansvar, bl.a. under henvisning til at saken var endelig forliket. Nemnda kom til at feil ved dreneringen var omfattet av det inngåtte forliket, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 207 840 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en kjellerleilighet som ble etablert i 2016 i en bygård fra 1909.

Fra opplysninger i salgsmaterialet hitsettes:

Leiligheten er ny i 2016 og har meget god standard. Fremstår som lys og tiltalende med mange muligheter.

Vedlikehold/tilstand

Leiligheten er helt ny i 2016.

Tradisjonell bygård fra århundreskiftet 4. etg pluss kjeller og loft. Felles lukket indre gårdsrom. Yttervegger i teglstein utvendig pusset pluss malt. Fasadeprofiler mot gateplan. Pussede fasader mot bakgård. Trebjelkelag med stubbloftsleire og isolasjon. Grunnmur i gråstein/teglstein. Støpt betongfundament på flåter/fjell. Saltakskonstruksjon. Platetekking/papptekking. Isolerglassvinduer. Vannbåren gulvvarme til oppvarming. Vedfyring/ -pipeløp. Moderne elektrisk anlegg med automatsikringer. B- 30/35 db entredør. Teglsteinspipe.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen i kort tid, men aldri selv bebodd denne. I skjemaet ble det for øvrig vist til at det var tale om en ny leilighet, og bemerket:

Nyutviklet leilighet i underetasje på gammelt bygg. Leiligheten er ny og har derfor ikke vært bebodd. Ref. pkt. 19 over det skal utføres utbedring av fasader (...).

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.8.16, og overtatt av kjøper den 11.8.16.

Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket flere avvik ved boligen. Kjøper engasjerte advokat, som ved brev den 14.10.16 og 21.10.16 reklamerte over flere forhold ved boligen. Fra reklamasjonene hitsettes:

Kaldt langs vegger/trekker i yttervegger i leiligheten. Det etterlyses her videre dokumentasjon på blant annet isolasjonstykkelse som er benyttet i vegger.

Kjøper engasjerte takstmann E., som i rapporter datert 9.1.17 og 23.1.17 bl.a. uttalte:

Sammendrag av rapport:

4. Pyntegjenstander som plasseres i vinduskarmer "limer" seg til underlaget, noe som antas å skyldes kondensering grunnet mangler ved isolering rundt vinduer, se også termografirapport. 17.1.2017: Utført utvidet kontroll ved hulltaking, fuktmåling etc.

7. Ventilering skal kontrolleres opp mot forskriftskrav i TEK 10, det er kun avtrekksventilasjon fra kjøkken og våtrom, tilluft via veggventiler i oppholdsrom.

Vinduskarmer

Bakgrunn, beskrivelse: Eier har etter overtakelsen oppdaget at pyntegjenstander som settes i vinduskarmer "limer" seg fast til underlaget. Det er også registrert brune flekker på karmer/hylle langs yttervegg. Forholdet er delvis i termografirapporten da det ved termografering ble funnet at hylle/utforing i underkant av alle vinduer har trekk og nedkjøling.

Vurdering av årsak, anbefaling: Som det fremgår av termografirapportens anbefaling er det vurdert nødvendigheten av tette tiltak utvendig rundt vinduer da det antas at årsaken til nedkjøling skyldes dårlig tetthet her. Dette vil også medføre fare for kondensering under pyntegjenstander, som kan medføre at disse "limer" seg til underlaget. Det vil dog anbefales at man ved utvidet kontroll beskrevet under foregående punkt også åpne opp den "hyllen" hvor det har oppstått brune flekker for kontroll av underlaget, da disse kan være en indikasjon på soppvekst i den skjulte konstruksjon.

17.1.2017: Som det fremgår av bilder på en av følgende sider ble deler av skadet hylle til høyre for vindu på soverom 1 åpnet og her kunne man se samme konstruksjon hva gjelder veggens oppbygning som det som er beskrevet under foregående punkt, men inn mot vegg ble selve steinmuren blottlagt, (ikke tildekket med isolasjon i overkant), se bilde med forklarende tekst. Også her ble det satt inn en hygrostick som ble teipet over slik at denne fikk akklimatisert seg til det kunne måles stabile verdier, disse var som følger:

RF, (relativ luftfuktighet) på 81,1 %

Lufttemp på 15°C, (vesentlig nærmere romtemperatur)

Disse verdier gir så en duggpunktstemperatur på 11,9°C

Konklusjon: Undertegnede anser at de avvik vi ser, og som også delvis er beskrevet i Termografirapporten, skyldes at veggens oppbygning ikke er egnet til å forhindre konvektiv fukt- og lufttransport mellom steinmur og lettvegg. Det tomrom som nå er påvist mellom lettvegg og steinmur er påvist å ha en uheldig temperatur og luftfuktighet, og når det så er påvist store luftbevegelser her vil dette medføre at vi får en fukttransport opp mot hylle/vindussmyg, og dermed får vi kondens under gjenstander.

Selskapet engasjerte takstmann O., som i rapport av 16.2.17 bl.a. uttalte:

Området rundt vinduene i leiligheten fremstår som kalde og trekkfulle. Termografering foretatt av (...) viser relativt store lekkasjetall/store temperaturvariasjoner. Dette antas å komme av mangelfull isolering/dytting rundt vinduene. Forholdet medfører at leiligheten føles kald og vanskelig å varme opp. Tettingen rundt vinduene kan utføres fra utsiden. Ansvarer hviler på ansvarlig søker/foretak. Dokumentasjonsansvaret hviler på utførende foretak.

Det er påvist luftlekkasje i/langs boligens yttervegger. Dette kommer av utettheter/manglende isolasjon rundt vinduer, samt fra utettheter i lecavegg. Forholdet har ført til kondensdannelser/fuktmerker på innforet lettvegg. Det er ikke registrert skader på konstruksjonen som følge av dette. Det bør gjøres tiltak på de omtalte områdene for å oppnå tilfredsstillende tetthet og behagelig innemiljø. Ansvarer hviler på ansvarlig søker/foretak. Dokumentasjonsansvaret hviler på utførende foretak.

Basert på innhentet dokumentasjon ble det fra kjøpers advokat i brev av 12.5.17 fremsatt spesifisert reklamasjon, hvor det ble vist til tidligere reklamasjoner av 14.10.16, 21.10.16, 26.10.16, 28.11.16 og 12.1.17. Av sistnevnte reklamasjon ble tidligere reklamasjoner fastholdt for avløpsrør, våtrom, horisontale striper på yttervegg, vinduskarmer, nivåforskjeller, manglende kursfortegnelse, ventilasjon, kaldt langs vegger/trekk og brannskille. Selskapet fremsatte tilbud den 30.6.17, men dette ble ikke akseptert.

Den 9.11.17 sendte kjøper varsel om heving av kjøpet, hvor det i tillegg ble reklamert over ytterligere forhold:

- For ca 1 uke siden (starten av november 2017) oppdaget vi en sprekk inne i dusjen mellom flisene. Fra gulv til tak. Vi ser også at noe mur-aktig belegget begynner å sprekke opp/løsne ved badekaret. Se vedlagte bilder.
- Vi har den siste tiden blitt oppmerksom på små insekter blant annet på wc, i gang, på sovesom og under teppe på et annet soverom. Sølvkre, edderkopper og en type skruketroll.
- Skadene på/rundt vindu på soverom har forverret seg, og det er nå sprukket opp noen steder. Se vedlagte bilder.
- Vi har reklamert på trekk og ventilasjon tidligere, men det som vi nå har blitt mer bevisst, er hvor vanskelig det er å holde soverom/arbeidsrom varmt. Selv med gulvvarme på maksimal, og med veggventilen lukket, er det vanskelig å holde rommet varmt nok til å kunne oppholde seg der. Med ventilen igjen blir ikke lufttilførselen tilstrekkelig, og det forverrer sirkulasjon i stuen/kjøkken. Ventilen må derfor være åpen, og resultatet er at rommet ikke er egnet som oppholdsrom. Problemet er også tydelig på to av de andre soverommene, men de benyttes ikke i like stor grad som oppholdsrom.
- Statistikk på strømforbruk viser nå 74 % mer enn forventet i henhold til boligprofil hos (...). Ekstrapolerer vi, ender vi opp på ca 30 000 kwh/år. Et symptom på at leilighetens ventilasjonsløsning ikke er hensiktsmessig. Vi registrer også CO₂-nivåer rundt 800-1.000 ppm (i stue og på et soverom) når noen oppholder oss der over flere timer, selv med lufteluker godt åpne.

Det er videre innhentet en rapport vedrørende vurderingen av kjellerveggene i seksjonen, utarbeidet av Sintef, se vedlagt. Det reklameres følgelig på de forhold som fremkommer av rapporten og det vises til denne i sin helhet, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper innhentet rapport fra Sintef datert hhv. 22.9.17 og 31.8.18, hvor det bl.a. fremgikk:

Fuktproblematikk

En kjelleryttervegg er "utsatt for fukt" på flere måter. Figur 11 under fra anvisning 727.121 Fukt i kjellere Årsaker og utbedring (vedlegg 3) viser noen årsaker til fuktinntrenging i kjellervegger. Av disse er det flere årsaker som kan være aktuelle i denne saken. Det ble gjennomført befaringen av kjellerrommene ved siden av leiligheten og de eksponerte ytterveggene (uten innvendig isolasjon) har misfarging og saltutfellinger. Dette viser at det er fukttransport i veggen, som kan være forårsaket av fukt utenfor eller kapillærtransport fra grunnen. Omfanget er uklart, men det må antas at utbygger har gjort målinger i veggen før byggingen av leiligheten startet. Denne dokumentasjonen må fremskaffes.

Det ble opplyst om at det har vært gravd opp i forbindelse med innredningsarbeidet i leiligheten. utenfor, men er uklart hvilke tiltak som er gjort bortsett fra at det er lagt knasteplast og nedløpsrør som er ført til kum. Det er ingen tegn på at veggen er isolert på utsiden eller at det er gravd ned og drenert på nytt slik som vi anbefaler i anvisning 523.111 Yttervegger mot terreng (vedlegg 4).

Vi må ta forbehold om at vi ikke kjenner tilstanden til den opprinnelige steinmuren, men uansett så vil den beste løsningen for en slik vegg fukttekniske sett, være å ha mesteparten (helst alt) av isolasjonen på utsiden. SINTEF Byggforsk anbefaler i dag minst 50 % isolasjon på utsiden. Dersom et slikt tiltak skal gjennomføres må det graves opp på utsiden og etterisoleres. Dersom man velger å ikke isolere på utsiden beholder man en konstruksjon som er risikoutsatt med tanke på fukt, men det er flere ting som kan gjennomføres for å minske risikoen. Veggen må være kompakt isolert slik at det ikke blir noen luftbevegelse i isolasjonen inni veggen. Ventilen som går inn til hulrommet må stenges og hulrommet må fylles mest mulig med isolasjonsmateriale. De stedene der det er større kuldebroer må man isolere ekstra slik at det ikke blir kuldebroer. Dette gjelder f.eks. i hjørner og i vinduskarmene. Uansett tiltak så må det gjennomføres forbedring av ventilasjon (se under).

5 Oppsummering

Veggen er ikke bygget slik som anbefalt i SINTEF Byggforsk sine anvisninger, og løsningen er ikke en preakseptert løsning. I prinsippet kunne veggene ha fungert fuktteknisk dersom visse forutsetninger hadde vært tilstede. For det første, må ikke veggene være fuktige. Luft må ikke bevege seg inn i isolasjonen. Det må ikke være noen hulrom der det kan oppstå konveksjon. Isolasjonstykkelsen bør være lik overalt for å unngå kuldebroer. I tillegg bør rommene innenfor ha balansert ventilasjon med jevn temperatur. Flere av disse forutsetningene er ikke oppfylt og vi mener derfor at det må gjennomføres tiltak.

Det er flere bygningstekniske tiltak som vi mener er nødvendig å gjennomføre, men vi tar forbehold om at vi ikke nøyaktig kjenner til ytterveggenes oppbygging (for eksempel hulrommets størrelse, tykkelse på fyllmateriale osv.), fuktinnhold eller fuksikring på utsiden. På nåværende tidspunkt (med de kunnskapene vi nå har om veggen) er det sannsynligvis ikke nødvendig å grave opp på utsiden for å isolere og evt. fuksikre. Dersom man gjennomfører tiltakene under så vil sannsynligvis veggen fungere fuktteknisk. Brann er ikke vurdert i den sammenheng. Dersom man likevel velger å bygge opp veggen på nytt, anbefaler vi å følge prinsippene vist i våre 523.111 Yttervegger mot terreng. Varmeisolering og tetting (vedlegg 4), og 727.113 Ombygging og innredning av kjeller til boligrom (vedlegg 6) Tiltakene under kan iverksette uavhengig av om man graver opp og etterisolerer. Dersom det på sikt viser seg at tiltakene ikke fungerer må man vurdere å grave opp og bygge opp veggkonstruksjonen på nytt med utvendig isolasjon osv.

Kjøper innhentet også pristilbud fra firma A. datert 17.11.17 som ble oversendt selskapet den 19.1.19. Fra pristilbudet hitsettes:

Pristilbud – utbedring/repasasjon mangler og skader (bolig)

7. Vind/branntetting mot boder, (-åpne og isolere rundt vinduer), puss av Leca mur mot kjellerbod, tetting av huller/gjennomføringer, fuge tettemasse bak gulvlistene iht. takstarporten – kr 90 00

8. Ny utvendig drenering mot bakgården – kr 75 000 eks mva

Total sum kr 556 600 eks mva – kr 695 750 ink mva

- åpne og isolere rundt vinduer -Takstmennene er uenige om tiltak mht. sprekk i veggene mot bakgården - alternativt er å rive veggene mot bakgården (wedi platene og skummet) da fuktmålingen viser for høy fuktverdi i veggene og vil da anta at det står fukt i ytterveggene! samt å tørke ut veggene og bygge opp veggene på nytt (lekter, gips plater, isolering, sparkling og maling) iht. anbefalt beskrivelse fra en takstmann. Dette arbeid vil utgjøre et tillegg (ink. rigg og drift) – kr 140.00 eks mva – kr 175 000 ink mva

Selskapet engasjerte deretter takstmann O. for en fornyet vurdering av forholdene. Fra hans rapport datert 15.1.18 og senere kommentar i pristilbud fra entreprenørfirma R. av 31.1.18 hitsettes:

På befaringen 19.12 ble det foretatt en inspeksjon av utvendige forhold langs ytterveggene. Utvendig er grunnmuren utformet med en skrå overflate ført ut fra vegglivet. Dette er i underkant av vinduene. Dette er en del av grunnmuren. Det er ikke synlig noen form for fuksikring oppå denne del av muren.

I fremkanten av denne skråkanten kan det sees at det er lagt en grunnmursplast i fremkant. Denne er avsluttet uten at den er påført klemlist eller festet på annen måte inn til grunnmuren. Ved regn/nedbør og snøsmelting vil vann renne oppå denne skrå kanten. Vannet vil videre renne ned bak drensplasten. Dette vil bidra til å fukte grunnmuren ytterligere (i tillegg til kapillært oppsug) Dette er negativt med tanke på den totale fuktpåvirkningen muren er utsatt for. Det bør gjøres tiltak på dette. Dette kan utbedres ved å etablere/feste en asfaltbasert membran på den skrå murkanten. Dette avsluttes med beslag som legges utenpå drensplasten. Dette gjøres sammenhengende med isolering av veggene. En helhetsvurdering av forholdet er at nødvendige/det mest rasjonelle tiltak for å bedre isolasjonsevnene på ytterveggen, vil være å isolere veggene fra utsiden. Dette gjelder veggene i soverom, stue/kjøkken. Dette er markert på figuren under. Utbedringen går ut på å feste 50 millimeter styrofoam på utsiden av grunnmuren. Dette gjøres opp til markert skille mellom blått/gult over vindu utvendig. Dette medfører at det må pigges vekk betong v/vinduer for å få plass til tilleggs-isoleringen. Tiltak med fuksikring av utvendig mur/skråkant er markert med grønt. Tiltak med utvendig isolasjon er markert med rødt.

Konklusjon.

Området rundt vinduene i leiligheten fremstår som kalde og trekkfulle. Termografering foretatt av (...) viser relativt store lekkasjetall/store temperaturvariasjoner. Dette antas å komme av mangelfull isolering/dytting rundt vinduene. Forholdet medfører at leiligheten føles kald og vanskelig å varme opp. Tettingen rundt vinduene kan utføres fra utsiden. Videre må det foretas tilleggisolering av ytterveggene og rundt vinduene. Dette gjøres fra utsiden. Ansvarer hviler på ansvarlig søker/foretak. Dokumentasjonsansvaret hviler på utførende foretak.

Ovennevnte utbedringsforslag kan utføres av vårt selskap for kr. kr. 128 500 eks. mva.

(...)

8. Det er ikke påvist svikt i dreneringen. Jeg har en formening om at dette ikke er nødvendige tiltak. Tiltak på fuktsikring av muren/drensplasten som er der i dag er foreslått i min rapport og slik sett medtatt i våre kostnader.

Det er riktig at det sannsynligvis er noe fukt inne i muren. Dette er ikke "farlig" fukt all den tid dette vil være inne i vegg (Se også rapp fra Sintef) I denne vegg vil det sannsynligvis være noe kapillært oppsug fra gammel mur. Dette kan man ikke forhindre foregår. Det er normalt ut fra at dette er etablert i en gammel bygård med gamle murer. Hvis man eventuelt skal avfukte konstruksjonen kan dette foregå ved å åpne konstruksjonen på noen steder – uten å rive den) for å sette på tørk/avfukting.

Hvis man ser bort fra posten vedrørende "drenering" er vi vel ikke veldig langt fra hverandre hva kostnader angår.

Etter forhandlinger mellom partene fremsatte selskapet den 27.2.18 følgende tilbud i saken:

Vi kan strekke oss til kr 750 000. Tilbudet gis på samme vilkår som tidligere og kan ikke kan fremvises, fremlegges eller påberopes i en eventuell senere rettslig pågang. Akseptfrist er fredag 2 mars. Vedlagt er nytt akseptskjema som vi ber dere fylle ut dersom tilbudet aksepteres.

I akseptbrev undertegnet av kjøpers advokat den 1.3.18 fremgikk:

Undertegnede (..) aksepterer på vegne av mine klienter, (kjøper), med dette å motta NOK 750 000 som fullt og endelig oppgjør fra (selskapet) knyttet til de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato.

Den 17.10.18 sendte kjøper en ny henvendelse til selskapet:

Grunnet diverse forhold knyttet til kapasitet hos (entreprenørfirma BV.), styret og venting på søknad om fasade til Oslo kommune - kom vi ikke i gang med utbedringer før juni. Vi fikk bare startet med de innvendige utbedringene. Før vi kunne starte med utvendig isolering ønsket styret at en uavhengig takstmann gikk over de foreslåtte utvendige arbeider til (entreprenørfirma BV.) samt eksisterende drenering. Jeg rekvirerte (takstmann V.) fra (takstfirma TM.). Før befaring hadde (entreprenørfirma BV.) ryddet vekk plen og gravd vekk noe masse for å få bedre oversikt over området.

Takstmann V. hadde da blitt engasjert og utarbeidet rapport datert 28.9.18, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

(Kjøper) har rekvirert meg som 3. partskontrollør, etter deres forsikringssak og utførselen av drenerings og isoleringsarbeider i deres bakgård. Leiligheten ligger i kjelleren i boliggården i (...).

"Utført visuell kontroll av vegg og masser som ligger inntil husveggen 25.08.2018"

Det er opplyst at skal være utført dreneringsarbeider i forkant av utviklingen av boligen inne. Det er antatte arbeidet er ikke dokumentert vesentlig, kun sprette bilder og en beskrivelse av tiltenkt utførelse.

Under min befaring konstateres det at:

- Det er brukt feil drenerende masser.
- Feil på etablering av drensrør, samt feil muffe mot taknedløp.
- Knekk/ hull på drensrør som var tildekket med jord/ gress.
- Feil på avslutningen mot husveggen.
- Mangelfull isolasjon mot yttervegg/ bolig over terreng.

- Knasteplasten ligger ikke med tilstrekkelig med omlegg, og under bakkenivå. Toppen er full av sand og småstein som øker fuktopptaket i grunnmuren.

- Svikt på drenering, og vanninnsig inn i boligen bak påforede vegger. Det er videre påtenkt en tilleggisolering av yttervegg over terreng, og etablering av en to- komponent membran i overkant fundament og opp på vegg.

Det er videre påtruffet meget høye fuktverdier inne i boligen, etter en hulltaking mot grunnmuren i sommer. Fukt som i flere tilfeller er fritt vann bak, våtromsåplattene og gipsveggene inne. Fukt som ikke har noe naturlig vei ut av konstruksjonen en inn i boligen over tid. Denne fukten kan kun løses ved rett drenering utvendig.

Kjøper har videre vist til følgende tilbakemeldinger fra entreprenørfirma BV.:

I forb. med 3. partskontrollen vil vi bare forsikre oss om at vi forstår hverandre. Som sagt tidligere så vet vi ingen ting om hvordan det skjulte dreneringsarbeidet er utført. Det vi har medregnet er å fuktsikre betongkanten slik at vann på overflaten ledes vekk fra grunnmuren og på utsiden av drensplasten. Dette gjøres på følgende måte, ved at vi benytter (..) som membran og tettesjikt på eksisterende betong. Det vi nå ser når vi skal begynne på de utvendige arbeidene, er at murkanten som er støpt på grunnmurens blokker av naturstein, stedvis er forholdsvis løs. Dette gjør at vi ikke kan forsvare løsningen overfor en 3. part, men fra vår side, er dette en løsningsorientert måte å sikre grunnmuren fra overflatevann. Det er et alternativ å fjerne eksisterende murkant og da støpe en ny betongsåle på grunnmursblokkene, men dette vil igjen ta mere tid og vil medføre en høyere kostnad. Spørsmålet er derfor hva dere ønsker. For å få noe effekt av en 3. part, tror vi den beste løsningen er at informasjonen dere har mottatt av oss, kontrolleres av en 3. part før vi begynner og at dere sammen med den parten er enige om prinsippet. Dette gjør at vi ikke i etterkant må bruke energi på å forsvare noe som fra vår side har vært en løsningsorientert metode for å avhjelpe deres utfordring.

(...)

Kostnaden for fjerning av løs mursåle oppå den opprinnelig natursteinsmuren er litt uviss, da vi ikke vet helt graden av det. Hvis vi går ut fra at det fjernes inntil 20 cm i snitt, prime underlaget og støpe ny mursåle på ca 20 cm, vil en tilleggs-kostnad på dette fort bli kr 65 000 eks. mva Dette inkluderer graving for avdekking av kant, deponi av støpe masser og leie av gategrunn for tilkomst.

Kjøper har i hovedsak anført at selskapet var ansvarlig for merkostnadene ved å etablere ny drenering. Kjøper viste til at tidligere forlik ikke omfattet forholdet, og at det dermed var anledning til å fremme nye krav i anledning saken.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at saken var endelig forliket ved avtalen inngått med selskapet den 1.3.18. Subsidiært anførte selskapet at det var reklamert for sent og heller ikke grunnlag for mangelsansvar knyttet til dreneringen, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at utbedringskostnadene ved etablering av ny drenering ikke var omfattet av forliket av 1.3.18 ettersom feil ved dreneringen fremsto som et nytt mangelsforhold. Det ble vist til FinKN-2018-804 og FinKN-2018-256.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om utbedringskostnader knyttet til etablering av ny drenering må anses omfattet forliket som ble inngått 1.3.18.

Sekretariatet har i sin uttalelse funnet vurderingen vanskelig, men under noe tvil kommet til at utbedringskostnadene ved etablering av ny drenering ikke kan anses omfattet av forliket som ble inngått. Det er lagt til grunn at feil ved dreneringen fremstår som et nytt mangelsforhold. Det er videre vist til FinKN-2018-804 og FinKN-2018-256. Sekretariatet har også bemerket at forliket var uklart formulert og at selskapet som profesjonell part var nærmest til å bære risikoen for dette.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har etter en samlet vurdering kommet til et annet resultat enn sekretariatet.

Når det gjelder utgangspunktet for vurderingen, slutter nemnda seg fullt ut til sekretariatet:

Spørsmålet for sekretariatet er hvorvidt forliket inngått 1.3.18 avskjærer ytterligere krav som en følge av økte utbedringskostnader ved etablering av ny drenering. I foreliggende sak følger det av forlikavtalen mellom partene at det ble utbetalt kr 750 000 som "fullt og endelig oppgjør" knyttet til "de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato". Resultatet må følgelig bero på en tolkning av forlikets rekkevidde.

(...)

Etter sekretariatets syn vil det avgjørende være hvorvidt utbedring av dreneringen anses som et nytt forhold, eller om det er tale om økt skadeomfang for de allerede forlikte mangler.

Når det gjelder den konkrete vurderingen, viser nemnda til at fuktproblematikk ble tatt opp av SINTEF allerede i rapport 22.9.17. Det ble da dog antatt at det *"sannsynligvis ikke (er) nødvendig å grave opp utside for å isolere og evt. fuktsikre"*. I pristilbudet som kjøper innhentet 17.11.17 ble det imidlertid tatt inn som post 8: *"Ny utvendig drenering mot bakgården – kr 75 000 eks mva"*. Drenering var også et tema i rapporten fra takstmann O. fra januar 2018, som selskapet fikk utarbeidet. Han viste til at *"Det er ikke påvist svikt i dreneringen. Jeg har en formening om at dette ikke er nødvendige tiltak"*. Forliket ble deretter inngått i mars 2018.

I vurderingen av om feil ved dreneringen må anses som et nytt mangelsforhold mener nemnda det må tas utgangspunkt i at dreneringen hadde vært et tema mellom partene forut for forliket. Det er med andre ord ikke tale om et helt nytt og/eller ukjent forhold, eller en uventet følgeskade av et allerede kjent mangelsforhold. At takstmann O. vurderte det slik at det ikke forelå svikt i dreneringen, kan etter nemndas syn ikke få avgjørende betydning. Drenering hadde vært et tema forut for forliksinngåelsen, og ved å inngå et forlik om *"de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato"* må kjøper ansett å ha akseptert den risiko som lå i at takstmann O. sin subjektive vurdering av dreneringen var riktig. Inngåelse av et forlik vil regelmessig innebære en viss aksept av risiko på begge sider, i bytte mot den fordel som ligger i at saken avsluttes og at kjøper mottar et nærmere angitt beløp. Avtalerettslig er det lang praksis for at det ikke uten videre skal være kurant å kunne gjenåpne forlik, ikke minst fordi et annet utgangspunkt ville gjøre det mindre attraktivt å inngå forlik.

Nemnda mener for sin del også at dette konkrete forliket ikke var spesielt upresist utformet, og at også kjøpersiden hadde oppfordring til å ta tydeligere forbehold dersom dette hadde vært ønskelig. Nemnda viser her til at kjøper på forlikstidspunktet var representert ved advokat, og dermed formodes å ha blitt kjent med de alminnelige virkningene av et forlik. Endelig finner nemnda at det ikke kan legges spesielt mye vekt på at drenering ikke var inntatt i pristilbudet fra takstmann O. Som nevnt hadde utbedring av dreneringen vært en del av et tidligere pristilbud i saken, samt drøftet som et konkret og potensielt mangelsforhold i takstmann O.s rapport.

Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda derfor kommet til at feil ved dreneringen ikke kan anses som et nytt mangelsforhold, og dermed ikke kan påberopes i tillegg til forliket som ble inngått i mars 2018.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).