

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-145

14.2.2022

Protector Forsikring ASA

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

Ny reklamasjon etter inngått rettsforlik med selskapet – omfattet av forliket?

En leilighet i Bergen fra 1895 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper i 2018. Etter overtakelsen ble det avdekket flere avvik i bygningen, herunder lekkasje og fuktinnsig i byggets kjeller og fasade. Det ble også avdekket ekte hussopp. Det ble inngått rettsforlik i saken mellom kjøper og selskapet den 1.9.20 og selskapet betalte kr 370 000 som "*fullt og endelig oppgjør*" for tvisten som var bragt inn for tingretten. Kort tid etter rettsforliket ble kjøper orientert om funn av ekte hussopp og kjellersopp. Kjøper anførte at de nye forholdene som var avdekket ikke var omfattet av rettsforliket, og viste til at hussoppen som var del av rettsforliket var lokalisert i andre deler av bygningen. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det nye kravet var identisk med det kravet partene forlikte, selv om skadeomfanget kunne være mer omfattende. Nemnda kom til at forholdet var omfattet av det inngåtte forliket, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 72 792, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ekte hussopp og kjellersopp, herunder spørsmålet om forholdet er omfattet av et tidligere inngått rettsforlik.

Boligen er en 2-roms leilighet i Bergen oppført i 1895. Leiligheten ligger i 4. etasje og sameiet består av 7 seksjoner.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Standarden er høy og fellesutgiftene lave, noe som det stramme studentbudsjettet vil sette stor pris på. Dette er ikke leiligheten for seg som ønsker et langvarig oppussingsobjekt, men heller for deg som vil flytte rett inn.

I tilstandsrapporten var grunn og fundamenter, grunnmur, vinduer og dører samt veggkonstruksjon og utvendige fasader gitt TG 1. Det ble også opplyst at utvendige fasader var sameiets ansvar og at det ikke var foretatt tilstandsvurdering på dette punktet. Etasjeskillere og baderom ble vurdert til TG 2. Takkonstruksjon og takteking var ikke vurdert, og det ble opplyst at dette var sameiets ansvar.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2012. Selger opplyste bl.a. om at sameiet hadde innhentet en vurdering av fukt i felleskjeller, men at situasjonen ikke ble ansett som unormal, og at det derfor ikke var iverksatt tiltak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.18, og overtatt av kjøper den 13.8.18.

Kjøper har forklart at det etter avtaleinngåelsen ble opplyst fra selger at det før visning hadde blitt avdekket en lekkasje fra taket og inn til badet, og at forholdet skulle utbedres. Det viste seg at hele

badet til kjøper måtte renoveres som en følge av fuktskader og muggsopp. Kjøper oppdaget utover i 2018 ytterligere avvik, herunder at vinduer i bygget var satt inn feil vei, at det manglet lufteventiler i kjøpers seksjon, og at det var fuktinnsig i byggets kjeller og fasade. Fuktvandring i konstruksjonen hadde forårsaket forekomst av ekte hussopp i den siden av bygget som vendte ut mot bakgården, og at det ble iverksatt utbedring av tak, leiligheter, konstruksjon og fasade ut mot bakgården. Høsten 2019 ble det også gjort et lite funn av ekte hussopp i etasjeskillet mellom 2. og 3. etasje på fremsiden av bygget.

Kjøper tok ut stevning den 23.1.20, og ett av bilagene til stevningen var skaderapport av 16.5.19 fra takstmann H. I rapporten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon

Det er påvist muggsopper på bad, dette på en innvendig konstruksjon. Det er påvist skade av ekte hussopp der en del er tilnærmet ferdigstilt, men en del er ikke ferdig avdekket eneå. Dette er en skade som går over flere etasjer. For å stoppe utvikling av soppen har det vært behov for å utbedre fasader i bakkgård og skifet ut 4 vinduer som var montert feil vei, innsiden ut. Fasader mot vei er så medtatt at det er fare for nedfall, for å få ett fult overblikk av hele skaden må det settes opp stelling og løs puss må høgges vekk. Om det her kan være sopskader innvendig er ukjent, men slik fasaden frem står er det grunn til å tro det.

I tilsvar fra selskapet av 17.2.20 ble det ble erkjent ansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet ba om frifinnelse mot å betale et prisavslag fastsatt etter rettens skjønn.

I prosesskrift av 20.4.20 viste kjøper blant annet til at det i forbindelse med lekkasjen fra taket ble oppdaget hussopp på loftet og i 5. etasje. Videre at det høsten 2019 ble funnet ekte hussopp i fasaden mellom 2. og 3. etasje ut mot veien. I tillegg viste kjøper til blant annet muggsopp på kjøpers bad. I kjøpers prosesskrift av 11.8.20 ble det vist til funn av ekte hussopp i fasaden mot veien, at det etter undersøkelser ikke var avdekket at hussoppen hadde spredt seg, og at det var dårlig ventilasjon i leiligheten.

I rapport av 16.6.20 fra R. AS fremgikk det blant annet at det ikke ble påvist ekte hussopp på noen av de 16 kontrollpunktene på fasadene, og at det var grunn til å tro at den påviste hussoppskaden var veldig lokal. Inspeksjonen ble utført på begge fasader som vendte mot gaten. Det ble vist til at det på hjørnet i 2. etasje venstre side ved altan (sett fra utside) var påvist et mindre lokalt angrep av ekte hussopp. Soppangrepet ble påvist i nedre del av vegg og vokste ned i underliggende etasje.

Det ble avholdt rettsmekling i saken 1.9.20, og partene inngikk samme dato et rettsforlik:

RETTSFORLIK

1 Protector Forsikring ASA betaler som fullt og endelig oppgjør i tvisten for Bergen tingrett sak (...), 370.000 – trehundreogsyttitusen – kroner innen 15. september 2020, til (kjøper). (Kjøper) har ikke ytterligere i kreve i denne saken mot Protector Forsikring ASA, (selger) og (selger).

2 Hver av partene bærer sine sakskostnader.

3 Partene begjærer saken hevet som forlikt og frafaller forkynning av hevingskjennelsen. De frafaller også retten til å anke.

Kjøper har opplyst at hun den 16.9.20 ble orientert om funn av ekte hussopp og kjellersopp i en annen del av bygget, herunder i konstruksjonen og bjelkelag fra 2. etasje og ned til kjelleren på byggets framside. Dette ble avdekket i forbindelse med utskifting av verandadør i byggets 2. etasje.

Det hitsettes følgende fra e-post fra R. AS av 14.9.20:

Våre teknikere har nå fjernet strie, plater og veggpaneler på yttervegger i hjørneværelset m/altan. Det er dessverre påvist vekst av Ekte hussopp på yttervegg mot kirke og sopp vokser her i nedre og midtre del av vegg helt inn til skillevegg mot neste soverom og videre. (omfang videre ukjent) På yttervegg mot K. er det

sterk vekst av råtesopp i nedre del av vegg, men her ser det ut til å være angrep av kjellersopp og ikke Ekte hussopp.

Kjøper har framlagt illustrasjonsbilder som viste at det var påvist ekte hussopp på andre steder av bygget enn hva som var tilfellet før inngåelsen av rettsforliket.

Det ble reklamert over forholdet 1.10.20.

Kjøper har i hovedsak anført at de nye avvikene i form av ekte hussopp og kjellersopp i byggets nederste etasjer ikke var omfattet av rettsforliket mellom partene. Hussoppen som var en del av rettsforliket var lokalisert i andre deler av bygget. Kjøper viste bl.a. til FKN 2010-433. Boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og kjøper hadde krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 72 792, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for ytterligere prisavslag tilknyttet utbedring av fukt- og sopp-problematikken i sameiet. Det nye kravet var identisk med det kravet partene forlikte, selv om skadeomfanget muligens kunne være mer omfattende.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at de forholdene som var omtalt i reklamasjonen av 1.10.20 måtte anses å være omfattet av rettsforliket som var inngått mellom partene, jf. bl.a. FinKN 2020-129 og FinKN 2020-758.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i vurderingen kommet til at det inngåtte rettsforliket avskjærer det aktuelle mangelskravet, og bl.a. vist til følgende:

Basert på rapporten fra takstmann H. alene fremstår det påregnelig at det vil være større utbredelse av sopp-skader enn det man hadde avdekket på det tidspunktet. Dette taler for at også de senere funnene av sopp må anses å være en del av de forhold det ble inngått forlik om. Dette underbygges også av at det i stevningen er inntatt et punkt 2.4 om byggets fasade og grunnmur, som viser til nettopp takstmann H.s rapport.

Når sekretariatet likevel har vært noe i tvil i denne saken, er det knyttet til rapporten fra R. AS av 16.6.20. Her fremgår det at det er gjort stikkprøver av hulmurskonstruksjoner i begge fasadene som vender mot gate. Disse stikkprøvene (totalt 16 stk) viste ikke noen soppangrep, og R. AS konkluderte derfor med at den da påviste hussopp-skaden var "meget lokal".

Basert på denne rapporten kan det stilles spørsmål ved om ikke ytterligere funn av sopp utgjør en "uventet følgeskade" slik beskrevet i FinKN 2020-129. Vi har likevel kommet til at soppangrepene i nærværende sak er et forhold som kjøper måtte være forberedt på, og at dette ligger innenfor rammen av rettsforliket.

Når sekretariatet har kommet til denne konklusjonen, baserer vi det på at risikoen for ytterligere sopp-skader var påpekt av takstmann H. som en sannsynlig følge av forhold han hadde observert. At det ikke ble funnet slik sopp i en stikkprøvekontroll etterpå, innebærer ikke at kjøper kunne se bort fra denne risikoen. Kjøper hadde også hatt adgang til å innta forbehold knyttet til ytterligere skader, noe som ville gitt selskapet foranledning til å vurdere om man likevel hadde ønsket å inngå det aktuelle rettsforliket. Ettersom det allerede var påvist hussopp andre steder i bygningen, og dette også var påpekt fra takstmann H. som en risiko, ville det ikke vært unaturlig å bringe et slikt forbehold på banen i forhandlingene før rettsforliket. Terskelen for å gjenåpne forlik er tradisjonelt høy, og vi viser til det som tidligere er referert fra nemnda om dette.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev 21.12.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn. Selv om de nye sopp-skadene ble lokalisert et annet

sted i bygget, må mangelsforholdet samlet sett sies å ligge innenfor det forhold som er omfattet av rettsforliket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).