

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-423

9.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i kjeller, mv. – omfattet av tidligere forlik med selskapet?

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 12,05 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.17. Ved salget ble det opplyst at boligen var *"tilbygd/ombygd og oppgradert i 2011 og 2014"*. Etter overtakelsen avdekket kjøper betydelige feil og mangler, hvor det bl.a. ble reklamert over fuktproblematikk i kjellergulv og drenering, både under tilbyggene og under den opprinnelige delen av boligen. Det ble i den forbindelse innhentet flere sakkyndige vurderinger av forholdene. Partene inngikk deretter et forlik ved utbetaling av kr 2,5 mill. til kjøper *"som fullt og endelig oppgjør for alle reklamerte forhold i saken"*. I forbindelse med utbedringen avdekket kjøper at det manglet fuktsikring i kjelleren, samt at den ene kjelleren var bygget inn i fjellet uten fuktbeskyttelse. Forholdene vanskeliggjorde utbedring av fuktproblemene i kjelleren, og kjøper fremsatte nytt krav om prisavslag mot selskapet. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at forholdet var en del av det inngåtte forliket. Nemnda kom til at forholdet var omfattet av det inngåtte forliket, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 634 310, samt kostnader for juridisk bistand på kr 246 876, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av feil ved fuktsikring, krypkjeller, grunnmur, drenering mv., herunder spørsmål om betydningen av et tidligere inngått forlik med selskapet.

Tomannsboligen i Oslo ble oppført i 1955, tilbygd i 2011 og 2014.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Byggemåte

Boligen er opprinnelig bygget i 1955, tilbygd/ombygd og oppgradert i 2011 og 2014.

Standard

Lys og fin bolig med super planløsning. Her har du 4 soverom, 3 bad og flere stuer. Samtidig har kjeller separat inngang, hvilket gir gode muligheter for å leie ut del av egen bolig eller au pair.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Tilbygd: Tilbygd i 2011 og 2014.

Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur oppført med betong/murkonstruksjoner.
Grunnmur og fundamenter fra 1955, 2011 og 2014.

Drenering

Drenering og fuktsikring fra 2011 og 2014 på tilbygde deler.

Original steinsatt drenering på opprinnelig del fra 1955.

Tilstand:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og gjelder for opprinnelig del fra 1955. TG: 2

Yttervegger

Hovedkonstruksjon over grunnmur med isolert bindingsverksvegge, utvendig kledning med tre panel.

Påkostninger:

Nye panelte fasader i 2014-2016.

Vedlikehold ol:

Nederste panelbordet ved kjøkkenvegg ligger ned på betongsteinen, dette vil føre til råteskader i panelbord på sikt. Tilpasningen av panelbord MÅ utføres for å unngå fremtidige skader på kledning. TG 3

Fra selgers egenerklæringsskjema hitsettes:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje? "Nei"

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? "Ja - kun av faglærte"

3.2. Firmanavn: "drenering rundt tilbygg i 2014"

3.3. Redegjør for hva som er blitt gjort av hvem og når: "TN Maskin og Transport AS 2014"

Selger krysset videre "nei" på spørsmål om kjennskap til setningsskader og skjevheter på boligen, samt på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader og skadedyr. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2011.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.6.17, og overtatt av kjøper den 1.9.17.

Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende feil og mangler ved boligen. Fra reklamasjoner datert 11.9.18, 12.7.19 og 3.9.19 hitsettes:

Det er avdekket følgende forhold ved eiendommen:

1. Avvik ved el-anlegg, herunder jordingsfeil ved varmekabler i kjeller. Se vedlagt forhåndsvarsel fra El-tilsynet.
2. Elektriker mener at feil ved varmekabler skyldes fukt i kjellergulv.
3. Skjeggkre i boligen.

Det reklameres på følgende forhold:

- Boligens bad, feil utførelse
- Manglende bruksendring kjeller
- Ulovligheter knyttet til tilbygging av boligen
- Boligens terrasse er ikke omsøkt
- Utvendige arbeider i forbindelse med utbygging
- Feil ved drenering
- Blindkjeller, varmtvannstank/teknisk rom er bygget inne og ikke opplyst
- Feil ved oppbygging av kjeller
- Feil ved pipe
- Ytterligere feil ved elektrisk anlegg
- Fukt i kjeller og konstruksjon (Venter på rapport fra Mycoteam)
- Knirk og buler på kjøkkengulv
- Sprekker i himling og feil ved boligens tak

Det reklameres herved på følgende:

- Muggsoppvekst og omfattende fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Feil oppbygging og konstruksjonsfeil ved begge bad boligens underetasje.
- Feil oppbygging og konstruksjonsfeil ved badet i 2. etasje.
- Feil oppbygging og konstruksjonsfeil ved boligens gjestetoalett i 1. etasje.

- Feil ved inngangsdør til kjeller.
- Underdimensjonert bjelkelag i tilbygg del
- Takkonstruksjonen i tilbygget del har mangelfull bæring
- Feil ved balkongdør i 2. etasje
- Feil ved trapp ned til kjeller
- Utvendig drenering
- Fukt i gulv i tilbygget del
- Mangler ved innfesting av tilbygget del til hoveddel.
- Manglende godkjenning av tilbygd kjøkkendel og inngangsparti.

Det ble innhentet flere fagkyndige rapporter. Fra befaringsrapport fra takstingeniør K. datert 7.5.19 hitsettes:

Pkt 4. Tilbygg- utvendige arbeider

Beskrivelse

... Det er observert avvik på utvendig fasade utover forhold som omhandler nederste kledningsbord ved kjøkkenvegg. Samtlige feil skyldes ufagmessig utførelse.

- Leca grunnmur er ikke pusset bak grunnmursplast
- Det er ikke påmontert klemlist i topp på grunnmursplast
- Det er montert ventil i grunnmur som ligger under terreng. Det er fall mot grunnmur på terreng.
- Taknedløp er ført ut på terreng. Det er fall på terreng mot grunnmur
- Hjørnekasser ved kjøkken ligger tett ned mot terreng og har fuktskader

Krav

TEK 10 stiller krav til utvendig fuktsikring av bygninger.

... Vurdering

... Utvendig leca mur må pusses for å oppnå nødvendig lufttetthet og fuktsikring. Dette medfører at terreng rundt tilbygd kjeller må graves opp.

Tiltak

Samtlige overnevnte forhold utbedres i henhold til forskriftskrav og anvisninger i bygdetaljblader fra Sintef byggforsk. Pussing av grunnmur medfører at det må graves opp rundt hele tilbygd kjeller.

Pkt 5. Knirk og buler på kjøkkengulv

Beskrivelse

Det er heltre gulv på kjøkken. Deler av kjøkken er tilbygd i 2011 med støpt plate på mark.

Vurdering

... Det kan også være andre forhold som medvirker til oppsprekkingen. Hvis det ikke er lagt fuktsperre mellom betongplate og tregulv vil man få mye bevegelse i gulvet, som igjen vil føre til ujevn oppsprekking.

Tiltak

Nytt gulv bør reetableres. Ved reetablering er det viktig å påse at fuktsperre over støpt plate er lagt med tette overganger mot vegger, samt tette skjøter.

Pkt 6. Oppbygging av ny kjeller

Beskrivelse

... Det er etablert radonmembran på denne delen, men med utette gjennomføringer. Det ser også ut til at det er mangelfull isolasjon av gulvkonstruksjonen.

... Tiltak

Utbedring av forholdet vil medføre at hele gulvkonstruksjonen i tilbygd kjeller må rives ned til grunn. Det vil igjen medføre at trapp og vegger må reetableres.

Pkt 7. Blindkjeller

Beskrivelse

Det er blindkjeller under deler av nytt tilbygg. Det er ikke opplyst i salgsdokumentasjon om blindkjeller.

Vurdering

... I tillegg til overnevnte forhold er rommet ikke ventilert, samt at det ikke er gjort tiltak mot radon mot grunn. Det er også mye søppel fra byggeperioden, samt at bjelkelag er stedvis dårlig isolert og mangler vindsperre mot blindkjeller.

Videre hitsettes fra rapport datert 13.9.19 fra takstmann B.:

4. Bjelkelag nybygg

Beskrivelse:

Deler av det som er boligens kjøkken og entre ble bygd på i 2011. Dette tilbygget ble utarbeidet med krypkjeller, lagt direkte oppå fyllstein, med 1stk utluftingsventil som ligger delvis under terreng på utvendig side.

Bjelkelaget har blitt bygget opp av trevirke, med dampsperre på utvendig side. Dette har medført at det innvendige gulvet har slått seg og fått store sprekker. Gulvet til kjøkkenet er bygd opp på feil måte og utgjør en stor fare for utvikling av fukt- og råteskader på konstruksjonen. Når kryprom etableres bør alle materialer være uorganiske og etasjeskilleren være helt lufttett. Samtidig så bør grunnen tildekkes og kryprommet bør ha mulighet for inspeksjon, derfor er det anbefalt at høyden mellom konstruksjonen og terrenget er på minimum 50cm.

Informasjon hentet fra Sintef Byggforsk tilsier at det kan brukes dampsperre i forbindelse med oppbygging av fundamentering med ringmur og ventilert kryperom, men da skal dampspærren benyttes ned mot eksisterende terreng, i fall mot innvendig drenggrøft. Men for at det skulle fungert i dette tilfelle, måtte det vært etablert en innvendig drenggrøft, samtidig så skulle kryperommet vært ventilert tilstrekkelig og konstruksjonen vært løftet opp fra terreng.

Dampsperre skal derimot aldri benyttes på kald side av isoleringen til en bolig, da denne vil kun medføre til kondensering inne i konstruksjonen, som igjen medfører til en fuktproblematikk videre innover i konstruksjonen. Som i dette tilfellet har gjort at innvendig gulv har løsnet fra undergulvet og sprukket opp.

Tiltak:

... Gulvkonstruksjonen rives ned. Utvendig terreng graves opp. Grunnmuren isoleres og det etableres en drenering i korrekt høyde. Støpe nytt betonggulv med tilstrekkelig isolering under. Legging av nytt gulv innvendig

... 5. Inngangsparti med toalett

Beskrivelse:

Inngangspartiet med toalettrom ble ført opp i 2014 og består av skiferlagt gulv, med gulvvarme. ... Krypkjelleren er ikke oppført i henhold til byggeteknisk beskrivelse fra oppføringsåret, ... Og rommet blir verken drenert tilstrekkelig eller har god nok luftutskifting. Konstruksjonen over er ikke sikret godt nok fra fukt nedenfra, samtidig som gulvet ikke har tilstrekkelig stivhet for belegget til gangen.

Tiltak:

... Krypkjelleren dreneres og det monteres inspeksjonsluke fra utsiden

Tilstøtende terreng senkes til tilfredsstillende høyde

Etasjeskilleren bygges opp på ny med tilstrekkelig varmeisolering og stivhet for underlag til skiferfliser med gulvvarme.

9. Utearealer

Beskrivelse:

Det er oppdaget omfattende feil ved opparbeidelsene av utearealet til boligen som kan medføre fare for fukt- og råteskader over tid. Opparbeidelsene bærer preg av dårlig håndverksmessig utførelse og liten faglig kompetanse. Deler av terrenget på utvendig side har blitt belagt med betongheller og belegningsstein av betong. Disse er avsluttet mot utvendig kledning av tre til boligen og ligger i fall mot boligen. Samtidig er ikke takvannet ledet vekk fra boligen i rør, men blitt ført ned i terreng, rett på utsiden av hushjørnene. Andre

steder er ikke grunnmursplasten tilsluttet grunnmuren på korrekt måte og mangler overgangslist. Flere steder er også lecablokkene som utgjør kjelleretasjen, upusset og har ingen annen beskyttelse mot vær og vind fra utvendig side. Lysgravene til vinduene i kjelleren dekker hele vindusflaten og vinduene er plassert for dypt i forhold til overflate terreng utvendig.

... Tiltak:

Utvendig trapper, terrasser og belegningsstein midlertidig fjernes
Underliggende masser graves opp ned til drenering
Drenering og kapillærbrytende sjikt kontrolleres og utføres tilstrekkelig

Kjøper reklamerte over følgende forhold den 18.12.19:

Bjelkelag nybygg og manglende godkjenning hos plan og bygningsetaten.

Det er avdekket at tilbygg fra 2011 som innebærer deler av boligens kjøkken og deler av boligens inngangsparti ikke er søkt om hos plan og bygningsetaten. ... Videre er det avdekket at tilbygget har alvorlige konstruksjonsfeil og det må ifølge (takstmann B.) gjøres omfattende utbedringer. Gulvet på kjøkkenet er bygd opp feil og utgjør en stor fare for utvikling av fukt -og råteskader på konstruksjonen. ... (Takstmann B.) konkluderer med at tilbygget har fundamentale feil helt ned til grunn. Han betviler at arbeidet har blitt utført av noen som har faglig kompetanse.

... **Utearealer**

... (Takstmann B.) konkluderer med at på grunn av dette vil smeltevann og nedbør utgjøre en fare for fukt inntrengning gjennom grunnmuren.

... **Inneklima/fukt i kjeller**

(Mycoteam) gjorde mikroklimatiske undersøkelser og målinger av fukt flere steder i boligen under sin befarings. Som nevnt over i punktet som omhandler skjeggkre er det funnet forhøyede fuktverdier flere steder i boligen.

Det ble også gjort funn av muggsoppvekst i boligen, herunder på det ene soverommet i kjelleren. Fra Mycoteam sin inspeksjonsrapport side 13 hitsettes:

"Prøveanalysen tyder på det er tegn til en unormal forekomst av særlig aktinobakterier i boligen. Dette kan indikere at inneklimaet blir utsatt for en uønsket negativ belastning."

Dette underbygger behovet for utbedring av gulvet i kjelleren, samt øvrige utbedringer som innebærer utbedring av fuktighet i konstruksjoner eller mulighet for dette, herunder utbedring av terrengforhold.

Selskapet innhentet deretter reklamasjonsrapport datert 20.1.20 fra bygningssakkyndig C.:

3.5 Bjelkelag nybygg

Påberopte forhold:

Fuktskader i bjelkelag over krypkjeller under tilbygg.

Vurdering av påberopte forhold:

... Løsningen fremstår lite bestandig, og utbedring krever riving av eksisterende gulv og etablering av ny gulvkonstruksjon.

Utbedringstiltak:

Prosjektene ny gulvkonstruksjon.

Rive eksisterende gulvkonstruksjon, fylle blindkjeller med drenerende kapillærbrytende masser (lettklinker), legge trykfast XPS-isolasjon, damp tett radonmembran, og støpt armert gulvplate med nytt tregulv lik det eksisterende.

... **3.10 Utearealer – utvendig drenering**

Påberopte forhold:

Feil ved drenering på terreng.

Mangelfull utførelse av grunnmurssikring. ...

Utbedringstiltak

... Fuktsikring av grunnmur/kjellervegg

Terreng senkes slik at kapillærbrytende plastplater blir synlig over terreng. Platene overlappes etter produsentens anvisninger i øvre sjikt ved behov. Det er synlig knasteplast flere steder rundt kjellerveggene, og ikke påvist at kapillærbrytende sjikt mangler under terreng. Vi forutsetter derfor at det ikke kreves omfattende gravearbeider for utskifting av de kapillærbrytende platene. Område på grunnmur uten overflatepuss overflatebehandles.

Partene inngikk deretter et forlik, og fra e-post fra selskapet datert 30.3.20 hitsettes:

(Kjøpers advokat), det vises til våre samtaler om ovennevnte sak, og jeg bekrefter herved enighet om utbetaling stor MNOK 2,5 til (kjøper) som fullt og endelig oppgjør for alle reklamerte forhold i saken. Hver av partene bærer egne omkostninger.

I forbindelse med utbedringsarbeidene avdekket kjøper flere forhold. Fra reklamasjon datert 25.5.20 hitsettes:

Det har vist seg at det mangler fuktsikring under kjelleretasjen. Det er ingen form for fuktsikring, og det er bygget tilbygg over. Selgers entreprenør skulle ha lagt fuktsikring før tilbygget ble bygget over. Dette gjør at det må gjøres en del gravearbeider (i tillegg til at bygget over må rives), og det må legges ny fuktsikring.

Kjøper innhentet deretter en ny rapport datert 17.6.20 fra takstmann B.:

Overordnet konklusjon:

Fuktbeskyttelsen og tilbakeføringen av massene mot ytterveggen til boligen under tilbygget har skapt en fuktproblematikk for underetasjen og krypkjelleren til boligen. Oppbyggingen til krypkjelleren, grunnmurene og vanntilførselen er ført opp med tekniske feil og betviles utført med faglig kompetanse.

1. Fuktsikring av grunnmur

Beskrivelse:

Deler av det som er boligens kjøkken og inngangspartiet til boligen er oppført som tilbygg i 2011. Den ytterste delen av inngangspartiet inneholder et toalett og ble oppført i 2014.

... Disse tilbyggene ble opparbeidet med krypkjeller lagt direkte oppå fylling bestående av jordholdige masser. Ved oppbyggingen av lecaveggen for kjelleren har veggen blitt bygget inn i grunnfjellet, som her står inne i ytterveggen til kjelleren. Uten noen form for fuktbeskyttelse eller drenering. Denne oppbyggingen forhindrer også vann og fuktighet som ligger mot ytterveggen til kjelleren i resterende del, til å ledes vekk fra boligen. De eksisterende ytterveggene til kjelleren er ført opp i betong og veggene av nyere tid er ført opp i leca, uten et pusset overflatesjikt. Massene som er fylt opp inntil begge ytterveggene inn under boligen er av jordholdige masser uten drenering. Ytterveggene er i tillegg ført opp uten noen form for fuktbeskyttelse eller pusset overflatesjikt. Slik at veggene står ubeskyttet og utgjør en fare for inntrengning av fukt fra massene som er fylt inntil boligen.

Tiltak:

Rive gulv og vegger med underliggende fundamenter
Grave ut og fjerne jordholdige masser
Pigge vekk grunnfjell fra yttervegg
Legge drenerør på utsiden av yttervegg i korrekt høyde
Montere utvendig fuktsikring fra fundament og til topp terreng
Føre om vann- og avløpsrør
Tilbakefylle med drenerende masser mot kjellerveggen, adskilt med fiberduk.

Konklusjon:

Ytterveggene til kjelleretasjen i boligen er oppført uten utvendig fuktbeskyttelse eller drenering og vil føre til råte- og fuktskader over tid. Vanntilførselen til denne delen av boligen er ikke oppført etter tekniske forskrifter og må legges om.

... **Sum inkl. mva.: 601 435,-**

Kjøpers advokat redegjorde for de påberopte forholdene:

Mangelfull fuktsikring som det er snakk nå om spenner seg videre enn kun krypkjelleren. Fjell innstøpt i mur var ikke mulig å se før kjøkken og gang var pigget opp og revet.

De nye forholdene det er reklamert over var ikke mulig å oppdage på det tidspunktet forliket ble inngått. Det var derfor heller ikke reklamert over dem, ettersom våre klienter ikke visste om dem. Av samme grunn kan de heller ikke anses å være omfattet av forliket.

Selskapet kontaktet deretter bygningssakkyndig C., som svarte på spørsmål den 25.11.20:

1. Er det noe av det som det nå reklameres over som ikke er vurdert i din rapport?

"Nei, i utgangspunktet ikke. Kjeller i tilbygg er tenkt fylt med leca og støpt på nytt, gulv annen del av kjeller kan evt sikres med plastfolie på terreng – dette vil bidra til at inneklimate fuktighet i disse arealene ikke bør være en utfordring. I forbindelse med vår vurdering av konstruksjoner som var lukket var det formålstjenlig av kost-/nytte hensyn å be om fotobilag fra tidligere befaringer hvor konstruksjonen var åpnet."

2. Har du noen kommentarer til det de skriver om dine undersøkelser?

"Nei, er vel vant til at den andre siden søker å øke beløp og omfang."

3. Har du noen øvrige kommentarer til de reklamerte forhold?

"Nei, ikke utover at noe bær vel kunne forventes ved overtakelse av et eldre bygg."

Kjøper fremla bygningssakkyndig C.s uttalelse for takstmann B., som i motsvar datert 8.2.21 kritiserte bygningssakkyndig C.s utbedringsmetode. Takstmann B. skrev bl.a. at metoden ville medføre fare for videre fuktpåkjenning. Selskapet fremla deretter ytterligere kommentarer fra bygningssakkyndig C. datert 12.3.21.

Kjøper innhentet deretter en rapport datert 12.4.21 fra analysefirma E.:

Sakkyndig vurdering av hvilke materielle forhold som er omfattet av forlik mellom partene i tvistesak om mangler ved bolig.

... 3.2 Konklusjon

(Firma E.) har konkludert med at de forholdene partene strides om klart må være å anse som «nye» forhold, da forholdene ikke er nevnt i noen av de sakkyndiges rapporter før forliket.

3.3 Registrerte forhold

... Sommeren 2020 hadde (takstmann B.) startet utbedring. Da bjelkelaget over kryperommet ble åpnet oppdaget han flere feil som var skjult på tidspunktet for den første rapporten. Dette endret forutsetningene for hvilke utbedringstiltak som var påkrevd, med økt omfang av utbedringsbehov. (Takstmann B.) utarbeidet derfor en ny rapport datert 17.06.2020. Blant de nye forholdene fremstår følgende som de mest sentrale:
... Kjellervegg fra 2014 av lettklinker er bygget "inn i grunnfjellet". Veggene er ikke pusset og er uten noen form for fuktbeskyttelse eller drenering. Fjell er i veien for tiltak for å lede fukt og vann bort fra grunnmur/kjelleryttervegg.

... 3.4 Vurdering

(Analysefirma E.) kan ikke finne at de nye, reklamerte forholdene – herunder manglende fuktsikring av grunnmur mot kryperom, behov for masseutskifting under kryperom i tilbygg samt fjerning/ manipulering av fjell skjult i grunnen inntil og inn i grunnmur – er nevnt i noen av rapportene som forelå før forliket. (Analysefirma E.) finner også å rette noen kommentar til (bygningssakkyndig B.s) anviste utbedringstiltak, da disse etter vår vurdering for det første ikke oppfyller tekniske krav hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.), og for det andre ikke er praktisk mulig å gjennomføre slik (bygningssakkyndig B.) beskriver. (Bygningssakkyndig B.s) tilhørende kostnadsestimat er følgelig vurdert til ikke å være valid som grunnlag for forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12.

... Videre kan vi ikke se hvordan (bygningssakkyndig B.) tenker seg at man skal kunne fylle blindkjeller med drenerende kapillærbrytende masser (lettklinker), legge trykkfast XPS-isolasjon, og anlegge støpt armert gulvplate uten å fjerne noen av de eksisterende massene, hvis tiltak ikke er beskrevet og kostnadsberegnet. Dette med utgangspunkt i den korte avstanden mellom bjelkelaget og terrengoverflaten i kryperommet, som (bygningssakkyndig B.) selv beskriver som "begrenset" (s. 15).

... (Bygningssakkyndig C.) gir uriktige svar på faglige spørsmål knyttet til faktum i saken ved å hevde at

forholdene det reklameres over etter forliket "i utgangspunktet" er vurdert i hans rapport fra før forliket. Rapporten inneholder beviselig ingen registreringer eller vurderinger knyttet til grunnmuren som vender inn mot kryperommet under tilbygget, eller noen vurdering av grunnforholdene under tilbygget.

Kjøper har senere fremlagt ny uttalelse fra analysefirma E.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. De påberopte forholdene var nye mangler, som ikke var omfattet av det tidligere forliket. De aktuelle avvikene ved grunnmur og fuktsikring ble først avdekket ved åpning av bjelkelaget i forbindelse med utbedringen, og endret forutsetningene for hvilke utbedringstiltak som var påkrevd, samt økte både omfang og kostnader av utbedringen. Selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene, og det forelå uansett en vesentlig mangel. Saken var egnet for skriftlig saksbehandling hos Finansklagenemnda.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag og erstatning for takserings- og utbedringskostnader på kr 634 310 inkl. mva., i tillegg til kr 246 876 for juridisk bistand hvorav kjøpers egenandel var kr 66 778 inkl. mva., jf. avhl §§ 4-12 andre ledd og 4-14. Videre krevde kjøper forsinkelsesrenter fra 25.6.20, jf. rentel. § 2, subsidiært fra 18.7.20.

Selskapet anførte i hovedsak at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, jf. Finansklagenemndas vedtekter punkt 4.1 bokstav d. Flere sentrale omstendigheter var uklare, og måtte belyses gjennom middelbar bevisførsel. Uansett måtte forholdene anses å være en del av det opprinnelige forliket, og var dermed endelig oppgjort mellom partene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at de påberopte avvikene måtte anses som en del av det tidligere forliket mellom partene. Sekretariatet viste bl.a. til at det var reklamert over fuktproblematikk i tilknytning til kjellergulv og drenering før forliket, både for kjelleren under tilbyggene og den opprinnelige delen av boligen. Sekretariatet viste til sammenligning til bl.a. FinKN 2020-129.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for å avvise saken etter vedtektenes punkt 4.1 bokstav d. Nemnda har vært noe i tvil, bl.a. grunnet sakens omfang og kompleksitet, men har kommet til samme konklusjon.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at de påberopte avvikene må anses som en del av det tidligere forliket mellom partene. Det er vist til at det var reklamert over fuktproblematikk i tilknytning til kjellergulv og drenering før forliket, både for kjelleren under tilbyggene og den opprinnelige delen av boligen. Etter sekretariatets oppfatning må de påberopte forholdene kun anses å medføre en fordyrende og mer komplisert utbedring.

Nemnda har etter en samlet vurdering, og under noe tvil, kommet til samme resultat. Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda ser at det er enkelte upåregnelige elementer ved det som er avdekket i forbindelse med utbedringen, men samtidig hadde det vært mulig med sakkyndig hjelp å avdekke dette før endelig inngåelse av forliket. Kjøper har vært bistått av advokat, og dermed formodentlig også vært innforstått med at inngåelse av forlik innebærer aksept av en viss risiko for at det i etterkant kan oppstå forhold som ikke er omfattet av forliket. Det er sikker avtalerett – også på formuesrettens område – at det skal mye til for å kunne gjenåpne eller revidere et forlik. I motsatt fall vil det bli mindre attraktivt å inngå forlik, med de prosessøkonomiske ulemper dette vil innebære. Nemnda har merket seg anførselene fra

kjøpers advokat i nemndsansmodningen, herunder vurderingene fra analysefirma E., men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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