

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-164

17.2.2025

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskadet kjeller – omfattet av tidligere inngått forlik? – avtl. § 36.

En enebolig opprinnelig oppført i 1954, og med oppusset og innredet kjelleretasje fra 2018, ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.7.19. I egenerklæringen opplyste selger om hva slags arbeid som hadde blitt utført i kjelleren. Det ble bl.a. opplyst at "Det ble støpt nytt gulv i vaskerom/bad og tv stue samt lagt parkett og fliser på alle rom. Alle vegger ble kledd med panel". I forbindelse med andre elektriske arbeider oppdaget kjøper etter overtakelsen at det var jordfeil på varmemolier i kjelleren. Elektrikeren mistenkte at dette skyldtes fukt. Kjøper reklamerte over forholdet, og foretaket svarte med å tilby et forlik på kr 90 000 som skulle dekke utbedringskostnadene. Tilbudet ble akseptert av kjøper. Under senere utbedringsarbeider oppdaget kjøper grove håndverkerfeil når det gjaldt oppbygging av gulv og vegger i kjelleren. Feilene førte til at utbedringskostnadene utgjorde nærmere kr 900 000. Kjøper reklamerte på nytt ovenfor foretaket og krevde prisavslag. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at de påberopte forholdene var omfattet av det inngåtte forliket. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 827 624.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet kjelleretasje, herunder spørsmålet om det er inngått et endelig forlik i saken.

Boligen er en 3-etasjes enebolig, opprinnelig oppført i 1954, og med oppusset og innredet kjelleretasje fra 2018.

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

OM EIENDOMMEN

(...) Hele boligen ble totalrenovert og påbygget i 2001 med loft og større 1. etasje. Kjelleren ble oppusset og innredet i 2018. (...)

Innhold:

Kjeller: Gang, bad/vaskerom, media-rom, kjellerstue, 2 boder og soverom.

(...)

BEBYGGELSEN

(...) Tilstandsgrad 3:

- Luke til utvendig kjeller har råte i karm

Tilstandsgrad 2:

- Grunnmur grunnet noe natulrig vanntilsig/fuktig utvendig bod ved adkomst fra TV-stue i kjeller. Eldre fuktskjolde ved himling i utvendig bod.

- Drenering er fra 2001 grunnet alder og noe motfall på terrenget ved del av grunnmur. (...)

(...)

FERDIGATTEST

(...) Kjeller ble omgjort fra vaskerom og boder til innredete rom og vaskerom/ bad i 2018. Dette er ikke byggemeldt kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. (...)

(...)

STANDARD

(...) Hele kjelleren ble pusset opp i 2018 med nytt bad/vaskerom, media-rom, kjellerstue og soverom samt 2 boder. Meget god og moderne standard. (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

(...) Risikokonstruksjoner. En risikokonstruksjon er en konstruksjon som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige overflater. Dette gjelder ofte i Multimur konstruksjoner, tilfarergulv, oppbygde gulv på underliggende konstruksjon, innkledde kjellervegger og nedførte himlinger under våtrom. Disse er kun overflatevurdert og enkel fuktindikasjon er utført. For å avdekke forhold må konstruksjonen åpnes. Denne rapporten er utført etter Nivå 1. NS 3424 basert på visuell befarings uten inngrep.

(...)

GRUNN OG FUNDAMENTER, GENERELT TG 2

Beskrivelse: Grunnmur i betong fra byggeår og noe nyere Leca ved kjellerbod. Plate på mark ved påbygg del fra 2001. Innvendige skillevegger i teglstein og betong samt bindingsverk i kjeller. Høyde i kjeller variere noe mellom ca 2,0 meter til lavere under dragere.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kun inspisert på deler som er over terreng og innvendige synlige overflater. Innvendige kjellervegger er påførte og hindrer inspeksjon, denne type utførelse er vurdert som generell risikokonstruksjon siden man ikke kan avdekke utførelse eller bakenforliggende tilstand. Ved befaringen ble det utført fuktsøk i konstruksjonen for å avdekke eventuell fuktindikasjoner uten at dette ga utslag på fukt.

Naturlig vanntilsig og noe fuktig utvendig bod med adkomst fra tv-stue i kjeller. Utvendig adkomst ved luke/lem. Eldre fuktskjolde ved himling i utvendig bod, antatt fra taknedløp.

(...)

GULV PÅ GRUNN TG 1

Beskrivelse: Støpt plate på mark i påbygg fra 2001. Støpte gulv i hoveddel.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke avdekket symptom på feil. TG 1

(...)

DRENERING TG 2

Beskrivelse: Ny drenering fra 2001 i følge eier. Noe motfall på terrenget ved del av grunnmur.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Antatt drenert ihht til normal utførelse, opparbeidede masser under betongkonstruksjonen med drenerende masser og bortledning av overvann. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen. Ideelt sett bør det være 1:50 fall i en avstand på 3 meter fra huset. TG 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i år 2000, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med

drenering/fukt i underetasje og svertesopp/råte/fukt i boligen. På spørsmål om kjennskap til om det var gjort endringer fra opprinnelige plantegninger, hadde selger krysset "ja", og bl.a. skrevet:

Kjeller ble omgjort fra boder og vaskerom til innredede rom og vaskerom/bad i 2018.

På oppfølgingsspørsmål om dette var godkjent av bygningsmyndighetene var det krysset av "nei", men bemerket at:

Kjeller er ikke byggemeldt innredet, men har vært benyttet som oppholdsrom siden den delen av huset ble reist i 1954.

På spørsmål om andre forhold som det kunne være relevant for kjøper å vite om, hadde selger bl.a. informert om at:

Kjelleren ble i 2018 oppusset og renoverert av byggefirma F. Det ble støpt nytt gulv i vaskerom/bad og tv stue samt lagt parkett og fliser på alle rom. Alle vegger ble kledd med panel. (...)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.7.19, og overtatt av kjøper den 25.9.19.

I forbindelse med andre elektriske arbeider i boligen høsten 2023, ble det ved en tilfældighet påvist jordfeil på varmemolier i kjelleren. Elektrikeren mistenkte at dette skyldtes fukt. Kjøper skal i løpet av sommeren 2023 ha merket at det begynte å komme en viss "kjellerlukt".

Forholdet ble meldt inn i til foretaket i september måned 2023. I reklamasjonen sto det bl.a.:

Det er ut fra papirene våre Elfex varmemolie i alle rommene som nå slår ut på jordfeil. Ingen problemer med jordfeil på badet i kjelleren hvor det ligger varmekabler/fliser. Elektriker (...) mener jordfeil på gulvvarmen kan skyldes ødelagte varmemolier pga fukt fra grunnen eller manglende plastunderlag i kjellergulvet. Det er ikke installert gulvføler i disse gulvene av uvisst årsak. Han fant også ut at det manglet hovedjord og overspenningsvern i huset, dette måtte utbedres straks og er allerede ordnet. Vi har forsøkt å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av kjellergulvet og veggene uten å få noen konkrete papirer på dette fra de som har utført jobben. (...) fra byggefirma F., som sto for totalrenovering i kjelleren 2018, sier at det var tørt og fint i kjelleren når de begynte å bygge, og at det ble gjort flere fuktmålinger underveis i byggeprosess uten funn. Vi har også hatt tlf-samtale med elektriker (...) som har utført jobben med varmemoliene i 2018, han mener han har glemt plastunderlag under varmemoliene, leggesanvisning er dermed ikke fulgt og garanti på varmemolier gjelder ikke. Sier dog at det var tørt og fint gulv når varmemoliene ble lagt. Han har tilbudt seg å komme ut og undersøke hvorfor gulvvarmen gir jordfeil. Vi har ikke sett synlig vann på gulvene, men det føles "rått" i kjelleren og det er kjellerlukt, blitt verre etter sommeren. Ved nærmere ettersyn er det også misfarging, gul- /gråprikkete langs flere gulvlister og lavt nede på enkelte vegger (også innervegger). Fukt/muggsopp? (...)

Vi er bekymret for at den ganske nye fine kjelleretasjen vår har konstruksjonsfeil og at evt manglende plastunderlag/ diffusjonssperre nå gir følgeskader iform av fukt, vanninntrenging og i verste fall muggsopp/ dårlig luftkvalitet og skader på konstruksjon. Kan ikke tenke oss at et evt fuktproblem blir bedre av å stå uten gulvvarme i vinter men elektriker anbefaler vi ikke har den på pga brannfare.

Kjøper har informert at kjøpers bygningsforsikring hos Storebrand forsikring ikke dekket forholdet ettersom skaden hadde oppstått over tid. Det ble fremlagt to skaderapporter innhentet av bygningsforsikringen.

I den ene skaderapporten, utarbeidet av konsulentfirma I., sto det at feilen på varmemoliene mest sannsynlig skyldtes vanninntrenging via grunnmur over tid, og at det muligens manglet fuktsperre.

I den andre skaderapporten, utarbeidet av takstfirma T., sto det følgende om skadeårsak og skadeomfang:

Skadeårsak

Fuktighet i kjellerplan er sannsynlig sammsatt og skyldes . Begrenset/dårlig utvendig fuksikring, mulig svikt i oppbygging ved innredning av kjeller i 2018. Uværet Hans har sannsynlig utløst forholdet (...)

Hovedrom der skaden oppstod

Annet rom

Varmefolie fra 2018 har sluttet å virke i følgende rom som Gang, kontor, kjellerstue og gjesterom kjeller. Deler av disse rom og tilgrensende bod har høye fuktverdier i nedkant av Mdf veggplater og på fotlist. Sannsynlig er kjeller i sin helhet fuktskadet i gulv og nedkant av vegger.

Har dette ført til følgeskader i andre rom

Ja

Forhøyede fuktmålinger opp på vegger i kjeller muggutslag 50-60 cm opp på vegg i bod Nb drenering opplyses væte renoverert 2001

Foretaket rekvirerte takstfirma A. for befaring og vurdering av "fukt og feil på el-anlegg". Det var presisert at det dreide seg om følgende forhold:

- Feil ved varmemefolie/gulvvarme i kjeller (etablert i år 2018)
- Fukt i gammel kjeller fra år 1954 (innredet/renoverert i år 2018)

I reklamasjonsrapporten fra takstfirma A. fremgikk følgende:

BESKRIVELSE - GENERELT

Etter overtagelse er det avdekket fuktproblemer i eldre kjeller fra år 1954 som ble innredet/renoverert i år 2018. Fuktinntrengning har forårsaket skade og funksjonssvikt på elektrisk gulvvarme. Kontroll av gulvvarme og el-installasjoner har avdekket ufagmessig og feil utførelse. Videre er utforede vegger i kjelleren ufagmessig bygget opp. Det er benyttet ubehandlet trevirke som utlekting på eldre grunnmurer fra 1954, platekledningen er MDF-plater. Dette er materialer som tåler lite fukt, og MDFplater er spesielt utsatt for fremvekst av mugg i fuktige miljøer.

Ved eldre konstruksjoner som dette vil det alltid være fare for fuktopptrekk fra grunnen, dette selv med fagmessig og fullgod drenering/fuktsikring utvendig. Dette pga kapillært oppsug og damptrykk fra grunnen. Undertegnede er derfor av den mening at utførelse og valg av materialer som byggefirma F. foretok i år 2018 er feil og meget ufagmessig. (...)

Når det gjelder fuktproblematikken i kjelleren er undertegnede av den mening at forholdet skyldes en kombinasjon av fuktopptrekk fra grunnen (ref. manglende kapillærbrytende sjikt i gammelt bygg), mulig noe sviktende drenering/utvendig fuktsikring, samt kondens som følge av manglende ventilering av arealene. (...)

KONKLUSJON – KONSTRUKSJON OG FUKT

Renovering/innredningsarbeidet som byggefirma F. foretok i år 2018 er feil/ufagmessig. Det er benyttet uegnede materialer med tanke på fare for fukt, visere er det benyttet dampspærre i utforing hvor over 50% av veggens høyde er under bakkenivå.

Det ble ikke registrert vesentlig fuktproblematikk på befaringen, kun noe forhøyede verdier enkelte steder.

Undertegnede er av den mening at forholdet er påregnelig, dette med bakgrunn i gitte risikoopplysninger knyttet til utforede konstruksjoner, utvendig drenering/fuktsikring, at det er opplyst om fall mot grunnmur enkelte steder samt opplysningen om manglende ventilering.

(...)

KONKLUSJON – VARMEFOLIE OG EL-ANLEG I KJELLER

Fukt har trengt gjennom betongen under varmemefolieanlegget og trukket inn i selve folie og tilkoblinger. Dette har forårsaket korrosjon med dårlig kontakt til elementene, slik at de ikke lenger fungerer og det er blitt forbindelse mellom ledende deler av systemet til konstruksjoner og grunn (jordfeil). Forholdet skyldes feil/ufagmessig etablering av folie ved at det ikke er benyttet dampspærre/plast mot underliggende gulv, altså feil/ufagmessig utførelse av elektrikerfirma B. i år 2018.

Forholdet gjelder alle 4 rommene i kjelleren hvor det er installert varmemefolie.

Med oppgitte fuktmengder er det rimelig å anta at varmemefolien ikke ville tatt skade dersom den var riktig utført og med fuktsperre mot betongen.

Takstfirma A. skisserte to utbedringsalternativer, hvorav det dyreste alternativet på kr 169 710 inkl. mva. ble anbefalt.

Den 7.3.24 fremsatte foretaket et forlikstilbud stort kr 90 000. I forlikstilbudet sto det bl.a.:

Etter en gjennomgang av saken har selskapet funnet grunnlag for å fremsette et tilbud om fullt og endelig oppgjør for det reklamerte forhold i medhold av avhendingslovens § 3-9, 2 ledd jf. § 4-12.

Tilbudet innebærer en utbetaling på NOK 90 000,-

Som utgangspunkt for utmålingen av prisavslaget har vi lagt til grunn kostnadsoverslaget vi har mottatt fra takstfirma A. på kr. 93 035,-.

Som det følger av den vedlagte skaderapporten, har takstmannen konkludert med at de avvik og fukt som er avdekket i tilknytning til kjellerveggene må anses som påregnelige, sett i lys av risikopplysningene gitt på forhånd. (...)

Følgelig er det ikke aktuelt å foreta noen utbetaling for forholdet som omhandler fuktskader.

Takstfirma A. har videre foretatt en vurdering av elektroarbeidet, herunder varmemefolien. (...)

Følgelig finner selskapet grunnlag for å komme med et tilbud hva gjelder forhold som omhandler varmemefolien, all den tid dette skyldes et byggteknisk avvik fra 2018. (...)

Kjøper oppfattet at forlikstilbudet kun gjaldt avvik ved varmemefoliene, og aksepterte derfor forlikstilbudet uforbeholdent den 20.3.24.

Kjøper engasjerte Polygon for å bistå med rivningsarbeidene. Kjøper har forklart at:

Ved riving av gulv og vegger oppdages det grove håndtverkerfeil både når det gjelder oppbygging av gulv og vegger. Det er brukt feil materialer; mdf og ubehandlet treverk direkte mot betong uten lufting, isolasjon rett på mur, plast i vegger hvor det ikke skal være det, og manglende plast der det skal være det ift terreng. Det er tydelige skjevheter i betonggulv i alle rom og laminat med mdf kjerne brukt rett på betong uten plastunderlag. Leggeanvisning på varmemefolie (som forøvrig heller ikke er egnet i kjeller) er ikke fulgt. Det er også store hull med jord i gulvet direkte under laminaten.

Kjøper kontaktet foretaket, som viste til at disse forholdene var omfattet av det allerede inngåtte forliket.

Kjøper har lagt frem en rapport utarbeidet av Polygon den 29.5.24. I rapporten sto det bl.a.:

HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Fuktopptrekk fra grunn til betongdekke og nedre vegger pga ekstremværet Hans, eks drenering har ikke tatt unna vannmassene, og mye av vannet har trukket inn under, bakside av gulv og vegger, medvirkende årsak er svikt, feil montering vedr oppbygging av gulv og vegger ved innredning av kjeller i 2018

(...)

ANBEFALTE TILTAK FOR Å HINDRE SENERE SKADER

Alle rom unntatt bad må rives helt ned, og bygges opp fra murverk med fuktsikring og anbefalte løsninger.

(...)

SKADEOMFANG

Muggsopp og fukt under laminatgulv og bak veggplater alle rom l u. etg

Kjøper har også lagt frem to pristilbud på "tilleggsarbeide relatert til fuktproblematikk og fuktsikring" og "kapillær fuktsikring av murkonstruksjon" fra entreprenør U. på hhv. kr 711 525 inkl. mva. og kr 116 099 inkl. mva., dvs. totalt kr 827 624 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at det var tale om nye mangelsforhold som ikke var omfattet av forliket. Det ble vist til at forliket kun gjaldt defekte varmemolier, og ikke de omfattende feilkonstruksjonene og fuktskadene som senere var oppdaget. I forlikstilbudet sto det at utbetalingen gjaldt varmemolier, og de store feilene og skadene som ble oppdaget i ettertid var andre forhold enn de som var kjent på forlikstilbudet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 827 624.

Forsikringsforetaket har anført at saken var endelig avgjort ved forliksavtalen, og at det ikke var mer å kreve i anledning mangelssaken. Det ble vist til at forliksavtalen innebar et fullt og endelig oppgjør for de påreklamerte forholdene, og at kjøper var kjent med fuktskader i gulv og vegger da forliket ble inngått. Dersom kjøper mente at fuktskader også utgjorde en mangel, burde kjøper ikke ha akseptert forliksavtalen. Det måtte da være kjøpers risiko at fuktskadene og utbedringsbehovet var mer omfattende enn antatt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet var enige med kjøper i at foretaket kunne ha formulert seg klarere, men kom likevel til at saken var endelig forlikt mellom partene. Videre vurderte sekretariatet om forliksavtalen kunne settes til side etter avtl. § 36, men fant ikke grunnlag for dette, jf. bl.a. FinKN 2018-804.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om prisavslag knyttet til fuktskadet og feiloppbygget kjelleretasje i en enebolig oppført i 1954. Det var opplyst at kjelleretasjen var oppusset og innredet i 2018. Foretaket har prinsipalt anført at kravet er avskåret fordi saken er endelig forlikt mellom partene.

I sekretariatets vurdering heter det følgende om de rettslige utgangspunktene for vurderingen av om det påberopte forholdet er omfattet av forliksavtalen:

Ved inngåelse av forlik mot at en sak avsluttes, er hovedregelen at saken er oppgjort med endelig virkning, og at partene ikke har mer å kreve av hverandre i anledning mangelssaken, jf. nemndspraksis. Som det fremgår av FinKN 2020-129 er det lang avtalerettslig 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.

Et forlik er imidlertid en avtale mellom partene, og vurderingen av forlikets rekkevidde må bero på en konkret tolkning av ordlyden i forliket, samt andre tolkningsmomenter som er egnet til å belyse dette, jf. bl.a. FinKN 2023-17, FinKN 2020-129 og FinKN 2018-804. I FKN 2010-433 heter det at "betydningen av forliket for kjøperens nye krav må vurderes ut fra de reklamasjoner som var grunnlaget for den saken som endte med forliket (...)". Forlikstilbudet må altså vurderes i lys av konteksten det ble gitt i.

Nemnda er enig i dette.

Når det gjelder den konkrete vurderingen av om forliket omfattet de nå påberopte mangelsforhold, fremholdt sekretariatet:

Den aktuelle forliksavtalen ble inngått etter at foretaket den 7.3.24 hadde fremsatt et forlikstilbud stort kr 90 000. Dere oppfattet at forlikstilbudet kun gjaldt gulv/gulvvarme, men foretaket hadde også ment å forlike fuktproblematikk og feilkonstruksjon ved innredning av kjelleren i 2018.

Når det gjelder omstendighetene forut for forliket, ble det i reklamasjonen fra september måned 2023 gjort gjeldende at jordfeilen på varmemolierne i fire av rommene i kjelleretasjen trolig skyldtes fukt fra grunnen og/eller antatt manglende plastunderlag i kjellergulvet. Det sto at det føltes "rått" i kjelleren, at dette hadde blitt verre etter sommeren, samt at det ved nærmere ettersyn var sett misfarging/prikker langs flere gulvlister og lavt nede på vegger som muligens kunne være fukt/muggsopp. Det ble uttrykt bekymring for at kjelleretasjen hadde konstruksjonsfeil, og at eventuelt manglende plastunderlag/diffusjonssperre nå ga følgeskader i form av fukt, vanninntrenging og i verste fall muggsopp/dårlig luftkvalitet/skader på konstruksjoner. Det sto at hus-/villaforsikringen hadde avvist dekning grunnet at skaden skyldtes "fukt fra

grunnmur oppstått over tid". Videre sto det at hvis fuktinntrenging hadde oppstått over tid, slik dere mistenkte, måtte skaden ha skjedd siden byggingen av kjelleren i 2018. Det ble påpekt at det potensielt var en stor andel av oppholdsrommene i kjelleren som var berørt.

Slik sekretariatet vurderer reklamasjonen fra september måned 2023, må den sies å omfatte både varmemolier, fuktproblematikk og feilkonstruksjon på gulv og vegger ved arbeidene i kjelleren i 2018.

Før forlikstilbudet ble gitt, var det innhentet to skaderapporter og en reklamasjonsrapport som omtalte disse problemene nærmere. De to skaderapportene omtalte mulig feiloppbygging ved arbeidene i 2018, og i reklamasjonsrapporten sto det at utførelse og materialvalg ved arbeidene i 2018 var "feil og meget ufagmessig". Når det gjaldt skadeomfanget, sto det i den ene skaderapporten at hele kjellerens gulv og nedkant på vegger sannsynligvis var fuktskadet. I reklamasjonsrapporten sto det at det var svikt ved el-anlegg og tegn til fukt i hele den gamle delen av boligen, men at fuktutslagene var sporadiske. Videre ble det beskrevet manglende kapillærbrytende sjikt i gulv og feiloppbygging av vegger.

Disse forholdene var altså kjent for partene da forliksavtalen ble inngått i mars måned 2024.

Når det gjelder selve forlikstilbudet, sto det at dette var basert på kostnadsoverslaget til takstfirma A. Det ble presisert at utbetalingen gjaldt forhold som omhandler varmemolien, og at det ikke var aktuelt å foreta noen utbetaling for påregnelige fuktskader:

"(...) Etter en gjennomgang av saken har selskapet funnet grunnlag for å fremsette et tilbud om fullt og endelig oppgjør for det reklamerte forhold i medhold av avhendingslovens § 3-9, 2 ledd jf. § 4-12.

Tilbudet innebærer en utbetaling på NOK 90 000,-

Som utgangspunkt for utmålingen av prisavslaget har vi lagt til grunn kostnadsoverslaget vi har mottatt fra (takstfirma A.) på kr. 93 035,-.

Som det følger av den vedlagte skaderapporten, har takstmannen konkludert med at de avvik og fukt som er avdekket i tilknytning til kjellerveggene må anses som påregnelige, sett i lys av risikoopplysningene gitt på forhånd. (...)

Følgelig er det ikke aktuelt å foreta noen utbetaling for forholdet som omhandler fuktskader.

(Takstfirma A.) har videre foretatt en vurdering av elektroarbeidet, herunder varmemolien. (...)

Følgelig finner selskapet grunnlag for å komme med et tilbud hva gjelder forhold som omhandler varmemolien, all den tid dette skyldes et byggeteknisk avvik fra 2018. (...)"

Du har vist til at forlikstilbudet gjaldt et fullt og endelig oppgjør for "det" påreklamerte forhold – og ikke for "de" påreklamerte forhold. Foretaket hadde også presisert at utbetalingen kun gjaldt varmemolien. Fuktskader og feiloppbygging av vegger og gulv ville ikke foretaket utbetale noe for.

Sekretariatet ser at det kan innvendes at foretaket med fordel kunne formulert seg på en tydeligere måte overfor en forbrukerkjøper. Slik foretaket hadde ordlagt seg, ser vi at det var mulig å tolke foretaket dithen at de med tilbudet ønsket å fristille seg for ansvar så langt foretaket mente at ansvaret rakk (varmemolier), slik at partene kunne tviste videre om de resterende forholdene (fuktproblematikk og feilkonstruksjon ved oppbyggingen). Sekretariatet er likevel i tvil om dette var den mest nærliggende tolkningen av tilbudet – særlig når konteksten tilbudet ble gitt i tas i betraktning.

Det vises til at tilbudet gjaldt et "fullt og endelig oppgjør" i en sak hvor det allerede var godt dokumentert gjennom tre sakkyndigrapporter at det var omfattende fuktproblematikk og feilkonstruksjoner i underetasjen. Det var grunn til å tro at de samlede utbedringskostnadene ville være vesentlig høyere enn kr 90 000, og dere hadde dermed en oppfordring til å ta forbehold ved inngåelsen av forliket, eller til å søke juridisk bistand for å avklare hva forliket innebar, jf. til sml. FinKN 2023-931, FinKN 2023-220, FinKN 2018-804 og FinKN 2020-129.

(...)

Etter en konkret helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at forliksavtalen avskjærer ytterligere krav i saken. Vi er for så vidt enige i at forliksavtalen med fordel kunne vært bedre utformet, men har likevel lagt avgjørende vekt på at omfattende fuktproblematikk og feilkonstruksjon var en sentral del av mangelssaken da dere uforbeholdent aksepterte foretakets tilbud om fullt og endelig oppgjør.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved sin vurdering av saken også sett hen til at det gikk 13 dager fra foretaket fremsatte forlikstilbudet og til tilbudet ble akseptert av kjøper, noe som tilsier at kjøper hadde tid til å vurdere forlikstilbudet samt konsultere fagpersoner om ønskelig. Det fremgikk videre av akseptdokumentet at forliket er fullt og endelig oppgjør "knyttet til det forhold som er omtalt i reklamasjoner/korrespondanse/skaderapporter pr. dags dato".

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for å sette forliksavtalen til side etter avtl. § 36 fordi det vil være sterkt urimelig å gjøre den gjeldende. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som er dekkende for nemndas syn.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøpers krav er avskåret da det er omfattet av forliket 20.3.24 mellom partene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).