

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-147

14.2.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved vanntilførsel – omfattet av tidligere forlik med selskapet?

En enebolig fra 1885 i Eidsvoll kommune ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill., og overtatt av kjøper den 21.3.20. Etter en reklamasjonssak tilknyttet vannproblemer, ble det inngått et forlik mellom partene den 12.5.21, hvor kjøper aksepterte et beløp som *"fullt og endelig oppgjør"* for *"det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev per dags dato"*. Kjøper reklamerte i etterkant over økte kostnader som en følge av at den forutsatte reparasjonen ikke lot seg gjennomføre, da brønnpumpen hadde satt seg fast i brønnhullet, og ny brønn måtte graves. Selskapet avslo kravet, og anførte at kjøpers reklamasjon gjaldt samme forhold som var endelig forlikt. Kjøper anførte at det var tale om en ny situasjon, som det ikke var mulig å forutse. Nemnda kom til at forholdet var omfattet av det inngåtte forliket, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 115 036.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vanntilførsel, herunder spørsmål om betydningen av et forlik med selskapet.

Boligen er en enebolig i Eidsvoll kommune oppført i 1885.

Det ble opplyst ved salget at eiendommen hadde privat vann og septik.

Kjøper har forklart at selger etter at overtakelsesprotokollen var signert den 21.3.20, informerte om at det kunne skje at vannet stoppet under dusjing, og at kjøper da måtte gå ned i krypkjelleren på utsiden av huset for å slå vannpumpen av og på igjen. Allerede under første dusj opplevde kjøper at vannet stoppet, og etter første ukes bruk hadde vannet sluttet å fungere helt, og hadde heller ikke startet å fungere igjen etter at kjøper trykket på knappen i kjelleren.

Kjøper kontaktet rørlegger A., og betalte i henhold til faktura datert 19.6.20 kr 4 350 for reparasjon av trykkbryter. Kjøper engasjerte elektrikerfirma S. til reparasjon av vannpumpen, og betalte i henhold til faktura av 24.6.20 kr 1 907,50 for dette. Kjøper har imidlertid opplyst at vannproblemet fortsatte som før etter reparasjonen.

Kjøper innhentet etter dette tilbud fra rørlegger A. datert 17.9.20 på kr 43 125 for levering og montering av komplett senkepumpeanlegg, samt et prisoverslag datert 21.9.20 fra elektrikerfirma S. på kr 11 563 for tilkobling av vannpumpe og frakobling av eksisterende pumpe.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, men fremsatte tilbud den 1.10.20 om fullt og endelig oppgjør på kr 6 257. Kjøper avslo tilbudet, og etter en ny vurdering ga selskapet den 26.10.20 tilbud om en utbetaling på kr 26 000 som minnelig løsning, uten å erkjenne ansvar. Kjøper avslo også dette tilbudet.

Ifølge selskapet hadde selger bl.a. opplyst at de ikke hadde hatt problemer med at vannet kuttet, at de både hadde hatt vaskemaskin og oppvaskmaskin, samt fem barn som hyppig brukte vann. Selskapet påpekte at selger hadde eid boligen siden 2013, og at dette tilsa at problemet ikke kunne ha vært veldig stort, da de ikke hadde sett behov for å gjøre noe med det.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda, og sekretariatet ga i vurdering av 7.5.21 kjøper delvis medhold, grunnet tilbakeholdte opplysninger om vannproblemet, jf. avhl. § 3-7. Prisavslaget ble fastsatt til kr 26 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet sendte kjøper tilbud om oppgjør i brev av 11.5.21, med vedlagt akseptskjema. Følgende fremgikk bl.a. av brevet:

Selskapet tilbyr med dette fullt og endelig oppgjør for det påreklamerte forhold iht. avgjørelsen fra Sekretariatet i Finansklagenemnda av 7.5.21 (...)

Kjøper signerte akseptskjemaet den 12.5.21, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Undertegnede, (kjøper), aksepterer med dette å motta **NOK 26 000,-** som fullt og endelig oppgjør fra Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev per dags dato.

Kjøper opplyste den 24.6.21 selskapet om følgende:

Har idag hatt besøk av rørlegger og elektriker som skulle skifte pumpa i brønnen til huset.

Noe som viste seg å ikke være mulig. De forrige eierne har holdt på nede i brønnen, så pumpa sitter fast og er ikke mulig å få løsnet.

Det er også fremkommet opplysninger via nabo, sagt til rørlegger, at forrige eier har hatt store problemer med vanntilførselen i huset her.

Eneste mulighet for å få normal tilgang til vann i huset er å få satt opp en ny brønn. (..)

Så hvordan løser vi dette videre?

Det ble sendt reklamasjon til selskapet den 29.6.21 over at vannet stoppet.

Kjøper har fremlagt flere fakturaer for utbedring av vannproblemet, herunder fra brønnborefirma E. datert 18.7.21 på kr 48 125 for boring av vannbrønn, fra elektrikerfirma S. datert 19.7.21 på kr 13 403 for tilkobling av vannpumpe og varmekabel, samt fra rørlegger A. datert 9.7.21, på kr 45 000 for levering og montering av komplett senkepumpeanlegg. Det ble i tillegg fremlagt en faktura datert 6.8.21 på kr 2 250 for "*graving inntak for vann*", samt faktura fra rørlegger A. datert 19.6.20 på kr 4 350 for "*arbeid/Materiell vedr. rep. av trykkbryter*" og faktura fra elektrikerfirma S. datert 24.6.20 på kr 1 907,50 for reparasjon av vannpumpe.

Kjøper har opplyst at hun også hadde vært i kontakt med vedkommende som eide boligen før selger, og at vedkommende hadde opplyst at vannet heller ikke hadde vært i orden i hans eiertid.

Kjøper klaget på nytt saken inn for Finansklagenemnda den 19.8.21.

Kjøper anførte i hovedsak at det hadde oppstått en ny situasjon, da det ikke lenger var tilstrekkelig å bare skifte brønnpumpa, men det måtte også bores etter vann. Kjøper gjorde gjeldende at hun aksepterte selskapets tilbud, da det på daværende tidspunkt kun var pumpa som måtte skiftes for å få vann i boligen. Kjøper mente det ikke var riktig at hun skulle belastes for de nye kostnadene, da det var umulig å forutse at det måtte ytterligere utbedringer til for å få normal tilgang til vann. Kjøper oppga den totale utbedringskostnadene for å lage ny brønn til kr 115 036.

Selskapet har anført forholdet måtte anses oppgjort og forlikt i henhold til det aksepterte tilbudet. At kjøper i ettertid hadde avdekket behov for ytterligere tiltak tilknyttet de påreklamerte forholdene, hadde kjøper overtatt risikoen for.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at saken var endelig forlikt, jf. bl.a. FinKN 2020-129, og at kjøper dermed ikke hadde ytterligere krav mot selskapet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at forholdet kjøper hadde reklamert på etter at forlikavtalen ble inngått ikke var å regne som en ny mangel, og at forholdet var å anse som forlikt. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg det kjøper har anført i brev 7.12.21, men mener det meste som her fremføres gjelder spørsmålet om det i det hele tatt er grunnlag for mangelsansvar. Dette spørsmålet er allerede tatt til stilling til i sekretariatets vurdering av 21.5.21, som ikke ble brakt inn for nemnda. Nemnda ser at kjøper har havnet i en uheldig situasjon, men er altså enig i at kjøper må bære risikoen for de nye utbedringstiltakene knyttet til brønnen. Det avgjørende er at kjøper med åpne øyne valgte å inngå et forlik på dette punktet. I denne sammenheng må kjøper også selv ta ansvaret for å forstå de rettslige konsekvensene av å inngå et forlik.

Når det er sagt, er nemnda helt enig med sekretariatet i at det er uheldig at selskapet opplyser til kjøper at de følger sekretariatets avgjørelse, samtidig som de fremsetter tilbud om forlik, og på den måten avskjærer kjøpers mulighet for fremtidige mangelskrav tilknyttet det forhold det opprinnelig var reklamert på. En slik praksis bør opphøre i situasjoner der forliket i realiteten ikke er noe annet enn en aksept av sekretariatets vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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