

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-278

25.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – omfattet av tidligere forlik med selskapet? – avtl. § 36.

En enebolig i Nesodden kommune oppført i 1898 ble solgt "som den er" for kr 3 850 000, og overtatt av kjøper i august 2019. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en rekke feil ved boligen, bl.a. feil ved el-anlegg, kledning, maur, bad, pipe, takkonstruksjon, boblebad, nabogrense, vannkvalitet, og mus/rotter. Både kjøper og selskapet innhentet fagkyndigdokumentasjon som beskrev de anførte forholdene, og etter forhandlinger mellom partene aksepterte kjøper uforbeholdent selskapets tilbud om *"fullt og endelig oppgjør for alle de reklamerte forhold"* mot en utbetaling på kr 450 000. Etter dette innhentet kjøper nye pristilbud som viste at utbedringskostnadene ville bli betydelig større enn det som lå til grunn for forliket. Kjøper anførte dermed å ha krav på ytterligere prisavslag, men selskapet avviste ansvar og viste til at saken var endelig forliket. Nemnda kom til kjøpers krav var omfattet av det tidligere forliket, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet, herunder spørsmål om betydningen av et tidligere inngått forlik med selskapet.

I forkant av kjøpet av eiendommen ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Det ble bl.a. opplyst at boligen var oppført i 1898, og totalombygget/nybygget i 2000. Takrenner ble gitt TG 3 på grunn av knekk i takrenne på terrasse, mens det ble gitt TG 2 for bl.a. krypkjeller, innvendig trapp, pipe, etasjeskille, kjøkken og bad. Øvrige bygningsdeler ble gitt TG 1. Eiendommen hadde vann fra brønn, og det ble opplyst om god vannkvalitet. Videre ble det angitt et tomteareal på 520 kvm.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2010. På spørsmål om kjennskap til skadedyr opplyste selger bl.a. at det ble oppdaget stokkmaur i balkonggulv i 2016 som ble fjernet, noe sukkermaur om våren, og at de hadde tatt en og annen mus i feller på kaldloft. Selger opplyste at tidligere eier hadde utført el-arbeider ved egeninnsats ved hjelp av fagpersoner.

Boligen ble solgt for kr 3 850 000 i mai 2019, og overtakelsen fant sted i august 2019.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold ved boligen, bl.a. feil ved el-anlegg, kledning, maur, bad, pipe, takkonstruksjon og følgeskader, boblebad, nabogrense, vannkvalitet og mus/rotter.

Forholdene ble dokumentert av fagkyndige, herunder i rapport fra takstmann J. av 3.3.20, feierrapport av 3.11.20, kostnadsoppstilling av 12.4.20, el-rapport fra D. AS av 6.12.19, rapport fra

takstmann S. av 11.1.21, befaringsrapport fra H. av 16.9.20, rapport fra M. av 11.1.21, vannrapport fra E. 21.10.20, og rapport med prisestimat fra E. AS av 27.2.21.

Kjøper fremsatte via sin advokat krav mot selskapet, senest ved brev av 24.3.21 hvor det ble krevd prisavslag på kr 1 241 750 basert på innhentet dokumentasjon.

Selskapet ga den 2.6.21 tilbud om minnelig løsning, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Vi viser til reklamasjon, på vegne av deres klient, etter kjøp av ovennevnte eiendom vedrørende:

El-anlegg
Kledning
Maur
Bad
Pipe
Takkonstruksjon med følgeskader
Boblebad
Nabogrense
Vannkvalitet
Skadedyr - Mus/Rotter

Baseret på senest innhentede rapport fra takstmann V. har Selskapet besluttet å fremme et tilbud et tilbud om fullt og endelig oppgjør som minnelig løsning i saken. Ved fastsettelse av tilbudets størrelse har denne side sett hen til rapporter utarbeidet av V. Det er videre gjort et skjønnsmessig fradrag for at eldre bygningsdeler byttes ut med nye.

Hva gjelder maur, bad, pipe, boblebad og nabogrense opprettholder denne side at forholdene ikke representerer mangler etter avhendingsloven og det vises her til vår tidligere avgjørelse.

Vedrørende skadedyr tilbakeviser denne side at dette representerer et avvik fra avtalen som er inngått, jf. avhl § 3-1. Som det fremgår av rapporten til V. vil det være lett for skadedyr å ta seg inn i boligen som en følge av murens utforming. Dette ligger innenfor den risiko som kjøper har akseptert når boligen er "solgt som den er".

Når det gjelder vannkvalitet vil dette være noe som kan forandre seg over tid. Deres klient har bodd i boligen siden 2019 og tilsynelatende benyttet vannet uten problemer frem til nylig. Det anføres således at forholdet vedrørende bakterier i drikkevannet har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl § 2-4.

Vårt tilbud om minnelig løsning i saken er således pålydende NOK 270.000,-

Etter et mottilbud fra kjøper, fremsatte selskapet følgende forlikstilbud den 9.6.21:

Selskapet har imidlertid et ønske om å finne en utenrettslig løsning i saken og vil derfor øke vårt tidligere fremsatte tilbud til kr 450.000,- som fullt og endelig oppgjør for alle de reklamerte forhold.

Tilbudet ble akseptert av kjøper den 15.6.21:

Viser til tilbudet fra dere på 450 000 kroner. Kjøper ønsker å akseptere dette.

Den 8.7.21 fremsatte kjøper klage til Finansklagenemnda, og anførte at selskapet var pliktige til å utbetale ytterligere prisavslag. Kjøper har fremlagt et nytt pristilbud fra G. AS som anga samlede kostnader på kr 5 334 375.

Kjøper har i hovedsak anført at selskapet hadde plikt til å utbetale ytterligere prisavslag i tråd med innhentet dokumentasjon. Kjøper viste bl.a. til at kostnadene hadde vist seg å bli mye høyere enn forliksbeløpet.

Selskapet har anført at saken var endelig forlikt slik at ytterligere krav i anledning saken var avskåret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Ifølge kjøper gjaldt det nye kravet de samme forholdene som tidligere hadde vært en del av saken, og som partene hadde forlikt. Sekretariatet kom til at forliket medførte at kjøper ikke hadde krav på ytterligere prisavslag, jf. bl.a. FinKN 2020-129.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det er inngått et endelig forlik mellom kjøper og selskapet for de påreklamerte forholdene (avvik ved det elektriske anlegget, kledningen, badet, pipen, takkonstruksjonen, boblebadet, nabogrensen, vannkvaliteten, samt forekomst av maur og skadedyr (mus og rotter). Kjøper var representert av advokat under forliksforhandlingene.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Det ble innhentet fagkyndigdokumentasjon som medførte at det ble fremmet krav om prisavslag overfor boligselgerforsikringen. Etter dette var det forliksforhandlinger mellom partene. Det ble via advokat bl.a. fremmet tilbud om minnelig løsning i saken på kr 700 000, men dette ble ikke akseptert av selskapet.

Selskapet fremmet da mottilbud på kr 450 000, og presiserte i tilbuds brevet av 9.6.21 følgende:

"Selskapet har imidlertid et ønske om å finne en utenrettslig løsning i saken og vil derfor øke vårt tidligere fremsatte tilbud til kr 450 000,- som fullt og endelig oppgjør for alle de reklamerte forhold."

Tilbudet fra selskapet forutsatte følgelig at utbetalingen på kr 450 000 var "fullt og endelig oppgjør for alle de reklamerte forhold". Ved e-post den 15.6.21 ble selskapets tilbud akseptert uten forbehold.

Det ble følgelig inngått forlik i saken som innebar en utbetaling fra selskapet mot at saken avsluttes. Det klare utgangspunktet ved forlik i en sak som dette er at saken avsluttes med endelig virkning, og at partene ikke har mer å kreve av hverandre i anledning mangelssaken. Et forlik er imidlertid en avtale mellom partene, og det må bero på alminnelig avtaletolkning om det inngåtte forliket avskjærer ytterligere krav i saken.

Etter vårt syn vil som hovedregel alle krav som springer ut av mangelssaken knyttet til el-anlegg, kledning, maur, bad, pipe, takkonstruksjon og lekkasjer, boblebad, nabogrense, vannkvalitet og skadedyr (mus/rotter) være omfattet av forliket som ble inngått med selskapet den 15.6.21.

Dette betyr at dersom det senere viser seg å være avvik i kostnadene og omfanget som ble lagt til grunn i forliksavtalen, vil dette være begge parter risiko og avskjære nye krav. Dette såfremt det ikke er tale om nye mangelsforhold som ikke har sammenheng med den forlikte saken, eller at det ble tatt tydelige forbehold som begrenset rekkevidden av forliket. Vi kan ikke se at dette ble gjort i denne saken. Etter hva vi forstår anføres det nå at selskapet plikter å dekke ytterligere utbedringskostnader for de samme forholdene som var en del av saken som ble forlikt den 15.6.21. Det er bl.a. fremlagt et prisoverslag fra G. AS som legger til grunn langt høyere utbedringskostnader enn det som var tema i forkant av forliket.

Etter vårt syn er det ikke grunnlag for ytterligere krav da kjøpers anførsler gjelder samme forhold som er omfattet av forliket som avsluttet saken. Det er heller ikke dokumentert at det er tale om nye forhold som ikke var en del av den tidligere saken, og det ble heller ikke tatt forbehold ved inngåelsen av forliket som begrenset rekkevidden til forliksavtalen.

Slik saken er dokumentert for oss så er vi av den oppfatning at (kjøper) ikke kan kreve ytterligere prisavslag av boligselgerforsikringsselskapet for de anførte forholdene.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda kan for øvrig heller ikke se, slik saken er opplyst, at det er grunnlag for avtalerevisjon av forliket etter avtaleloven § 36.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).