

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-661

26.7.2022

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

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

Feil ved rør – endelig forliket med selskapet? – inngått forlik med forbehold?

En halvpart av tomannsbolig i Orkland kommune oppført i 1934 ble solgt "som den er" for kr 2,29 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.20. Etter overtakelsen opplevde kjøper at vannet i boligen frøs gjentatte ganger. Både selskapet og kjøper innhentet fagkyndige vurderinger av forholdene. Kjøpers fagkyndige estimerte utbedringskostnadene til kr 215 700, mens selskapets takstmann mente forholdet kunne utbedres med mindre inngripende tiltak for kr 57 605. Kjøper fremsatte et forlikstilbud til selskapet i henhold til selskapets utbedringsmetode, men med et forbehold om at kravet ville øke dersom utbedringen viste seg å ikke være tilstrekkelig. Selskapet aksepterte ikke kjøpers tilbud. Etter utløpet av akseptfristen fremsatte selskapet et nytt tilbud om fullt og endelig oppgjør i saken ved utbetaling av kr 57 605. Kjøpers advokat aksepterte selskapets tilbud uforbeholdent, og sendte inn signert akseptskjema. Kjøper gjennomførte deretter utbedringen i henhold til rapporten fra selskapets takstmann. Utbedringen viste seg å ikke være tilstrekkelig, og kjøper fremsatte krav om ytterligere kostnader for utbedring. Kjøper anførte at forliket var inngått med forbehold. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at forholdet var fullt og endelig oppgjort ved det inngåtte forliket. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 215 700, egenandel på kr 4 000 og forsinkelsesrente fra 14.4.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, herunder spørsmålet om kjøpers krav er fullt og endelig oppgjort ved et inngått forlik.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Orkanger oppført i 1934.

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

Boligen er av eldre årgang, men er betydelig oppgradert i nyere tid. Den fremstår som lys og tiltalende, og har bl.a. kjøkken og bad fra 2008.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at det var utført oppgradering på vann- og avløpsrør i 2005.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2010.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,29 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

Etter overtakelsen opplevde kjøper at vannet i boligen frøs gjentatte ganger. Kjøper kontaktet selger, som bekreftet at lignende hadde vært tilfellet i selgers eiertid, og at det var forsøkt utbedret. Kjøper reklamerte til selskapet den 11.2.21. Kjøper innhentet rapport fra rørleggerfirma M. datert 28.2.21, som konstaterte feil og mangler ved røropplegget i boligen, og estimerte kostnadene til kr 215 700.

Selskapet innhentet rapport fra takstmann L. Takstmann L. la til grunn at tiltak kunne begrenses til kjelleren, og at det ikke var grunnlag for å åpne konstruksjonen oppover i etasjeplan. Takstmann L. la til grunn at forholdet kunne utbedres for kr 57 605. Kjøper bestred at utbedringsmetoden til takstmann L. kunne anses som forsvarlig.

Selskapet innhentet ny kommentar fra takstmann L. som fastholdt at det ikke var dokumentert at vannet frøs andre steder enn i kjelleren. Takstmann L. kontaktet VVS-firma G. som bekreftet at arbeidet kunne utføres. Takstmann L. reviderte deretter sin rapport med ny dato 3.7.21. Den 30.8.21 fremsatte kjøper følgende forlikstilbud til selskapet:

Kjøper er villig til å forsøke den forespeilede utbedringsmetoden gjennom "VVS-firma G". Det er dokumentert fra deres side at den utbedringen medfører en kostnad pålydende kroner 57.605 inkl. mva. Dersom det viser seg at det ikke løser frostproblemet, vil ikke den forespeilede utbedringsmetoden være å anse som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. I så tilfelle vil tidligere fremsatte krav opprettholdes.

På vegne av kjøper fremsettes det tilbud pålydende kroner 57.605, som minnelig løsning i saken, med forbehold om at kravet vil øke dersom utbedringen viser seg å ikke være tilstrekkelig.

Tilbudet er gyldig i 14 dager fra d.d.

Den 6.9.21 ba selskapet om en kommentar på om de aktuelle rørene var forbundet med bruksenheten på slik måte at kostnadene kunne kreves dekket i sin helhet. Kjøper besvarte e-posten samme dag, og redegjorde for at kjelleren var direkte forbundet med kjøpers bruksenhet.

I brev av 14.9.21, etter utløpet av akseptfristen, fremsatte selskapet følgende tilbud om oppgjør:

Vi viser til deres reklamasjon av 15.3.2021 hvor dere har anført følgende forhold som mangler (...)

Etter en ny vurdering av deres reklamasjon ønsker vi å fremsette tilbud om fullt og endelig oppgjør for den fremsatte reklamasjonen. Tilbudet innebærer utbetaling av NOK 57 605,- i henhold til (...) sin boligselgerforsikring.

Aksept av tilbudet forutsetter at kjøper utbedrer forholdet. Utbedring må gjennomføres snarest og ferdigstilles senest innen årsskifte. Videre forutsettes at selskapet kan tre inn i et hvert krav mot nabo knyttet til forholdet. Ved eventuell aksept må personalia og kontaktinformasjon til nabo fremlegges.

Tilbudet er i samsvar med tidligere oversendte takst.

Tilbudet er å anse som fullt og endelig oppgjør i saken knyttet til de forhold som er omtalt i reklamasjoner, samt brev per dags dato. Tilbudet er ikke en erkjennelse av ansvar.

Dersom vårt tilbud aksepteres, ber vi om at vedlagte akseptskjema signeres og returneres til oss innen 14 dager.

I e-post av 16.9.21 svarte kjøpers advokat følgende:

Kjøper aksepterer deres tilbud pålydende kroner 57.605 knyttet til utbedring og forhindring av frosne rør.

Kjøper aksepterer at utbedring gjennomføres snarest, og vil omgående kontakte "VVS-firma G" for å gjennomføre utbedring som forespeilet.

Kjøpers advokat oversendte utfylt akseptskjema til selskapet samme dag. Det fremgikk av akseptskjemaet at kjøper aksepterte å motta kr 57 605 som "*fullt og endelig oppgjør*" fra selskapet "*knyttet til de forhold som er omtalt i reklamasjoner, samt brev pr. dags dato*".

Selskapet utbetalte kr 57 605 og kjøper fikk VVS-firma G. til å utføre arbeidene høsten 2021. I månedsskiftet november/desember frøs imidlertid rørene i boligen igjen.

Rørleggerfirma M. gjennomførte befaring den 9.12.21. Det ble konkludert med at arbeidene utført av VVS-firma G. ikke innebar noen utbedring, og fastholdt at arbeidet han hadde beskrevet i rapport datert 28.2.21 fortsatt var å anse som rimeligste nødvendige utbedring.

Kjøper tok deretter på ny kontakt med selskapet og opprettholdt krav om utbedring i tråd med rapporten til rørleggerfirma M. Selskapet anførte da at saken var fullt og endelig oppgjort ved forlik.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Utbedring var utført i henhold til rapport fra selskapets takstmann L. og VVS-firma G., men dette hadde ikke løst frostproblematikken. Kjøper anførte at det ikke var inngått en avtale om fullt og endelig oppgjør i saken. Kjøper viste til at det ble tatt tydelig forbehold i e-post av 30.8.21 om at det opprinnelige kravet ville bli opprettholdt dersom utbedringen gjennom VVS-firma G. ikke løste problemet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 215 700, egenandel på kr 4 000 og forsinkelsesrente fra 14.4.21.

Selskapet har anført at saken var fullt og endelig oppgjort i henhold til inngått forlik den 16.9.21.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers mangelskrav knyttet til rør/vvs måtte anses som fullt og endelig oppgjort i henhold til selskapets tilbud om oppgjør av 14.9.21, som uforbeholdent ble akseptert av kjøper den 16.9.21.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er inngått et bindende forlik mellom kjøper og selskapet grunnet mangler ved vann- og avløpsrørene i boligen, eller om forliket er inngått med forbehold fra kjøpers side slik at kjøper kan kreve ytterligere prisavslag fra selskapet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I e-post av 30.8.21 opplyste kjøper at de var villige til å forsøke selskapets utbedringsmetode. Kjøper fremsatte et tilbud om minnelig løsning på kr 57 605, men med forbehold om at kravet ville øke dersom utbedringen viste seg å ikke være tilstrekkelig.

Selskapet stilte noen oppfølgingsspørsmål, men kjøpers tilbud ble ikke akseptert av selskapet. Etter akseptfristens utløp, den 14.9.21, fremsatte selskapet imidlertid et nytt tilbud om "fullt og endelig oppgjør" på kr 57 605 for den fremsatte reklamasjonen med en akseptfrist på 14 dager.

Kjøper aksepterte selskapets tilbud den 16.9.21 uten forbehold, og oversendte signert akseptskjema samme dag. Det fremgår av signert akseptskjema at kjøper aksepterer å motta kr 57 605 som "fullt og endelig oppgjør" fra selskapet "knyttet til de forhold som er omtalt i reklamasjoner, samt brev pr. dags dato".

Ut i fra alminnelige avtalerettslige prinsipper, må det anses å være på det rene at kjøpers forbeholdne forlikstilbud bortfalt når dette ikke ble akseptert av selskapet innen fristen. Forliksavtalen som er inngått er dermed basert på selskapets tilbud om fullt og endelig oppgjør, som altså var uten det samme forbeholdet.

Sekretariatet ser at kjøper har havnet i en uheldig situasjon, men er likevel av den oppfatning at kjøper må bære risikoen for at det i ettertid ble avdekket at det var behov for en mer omfattende utbedring. Det avgjørende er at kjøper uforbeholdent har akseptert selskapets tilbud om fullt og endelig oppgjør i saken, og at bindende avtale må anses inngått. Sekretariatet vil også påpeke at det på forlikstidspunktet var usikkerhet knyttet til utbedring og kostnader, og at kjøper dermed hadde en klar oppfordring til å ta et konkret forbehold i forliket dersom dette var ønskelig.

Kjøper var representert ved advokat, og det må således legges til grunn at kjøper var kjent med de rettslige konsekvensene av å inngå et forlik. Se også til sml. FinKN 2022-147, FinKN 2020-129 og FinKN 2016-092.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at i den grad kjøper har tapt et ellers rettmessig krav som en følge av en feil eller forsømmelse av sin advokat, kan det være grunnlag for

erstatningskrav fra kjøper mot advokaten. Dette ligger imidlertid utenfor de spørsmål som denne nemnda tar stilling til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).