

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-220

28.3.2023

HDI Global Specialty SE

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

Vannskader – oppdaget større skadeomfang – omfattet av tidligere inngått forlik?

En enebolig fra 1900 ble solgt "som den er" for kr 2,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.19. I forbindelse med en vannskade som ble oppdaget i april 2021 fremsatte kjøper reklamasjon overfor foretaket. Både kjøper og foretaket innhentet takstrapporter, hvor årsaken til lekkasjen ble vurdert å være rørbrudd. Partene var uenige om skadeomfanget, men etter noe korrespondanse fremsatte foretaket et tilbud på kr 250 000 som "*fullt og endelig oppgjør*" knyttet til "*det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr dags dato*". Tilbudet ble akseptert av kjøper. Senere oppdaget kjøper at følgeskadene var noe større enn tidligere antatt, og krevde merkostnadene på kr 58 625 dekket av foretaket. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at saken var endelig forlikt. Nemnda kom til at kjøpers krav var omfattet av det inngåtte forliket, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 58 625.

Saksfremstilling

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

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,99 mill. ved kjøpekontrakt 20.6.19.

Kjøper oppdaget en vannskade i april 2021, og reklamerte til foretaket.

I rapport fra firma R. datert 24.6.21 fremgikk:

Avløpsrør fra vaskemaskin bad har gidd fra hverandre ved kuppling i vegg mellom bad og stue. Dette har ført til vannskader i vegger og gulv på bad og på deler av stue/kjøkken. Årsak til utglidning kan ikke stadfestes ved befarings.

(...)

Fuktskader på deler av vegg og på gulv stue/kjøkken. Fuktskader på badrom som må renoveres. Omfang gitt ut fra hva som er synlig ved befarings.

(...)

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 10000 NOK

Annen info: Utleieleilighet i 1.etg blir ubeboelig ved utbedring av badrom, da det kun er et bad i denne leiligheten. Tidsforløp utbedring 2-3 måneder.

(...)

Oppsummering

Fuktskader i vegger og gulv på bad og stue etter at avløpsrør til vaskemaskin bad er glidd ut fra muffe inne i vegg. Bad må derfor saneres og utbedres, samt deler av stuen/kjøkken. Dette etter hva som er beskrevet i reparasjonsbeskrivelse.

Eventuelt videre omfang kan ikke stadfestes før etter rivearbeider er utført.

Foretaket engasjerte takstmann V., som i sin rapport av 19.10.21 uttalte:

Vannlekkasje fra rørbrudd i vegg.

Kjøper opplyser at leietaker oppdaget vann på stuegulvet i april 2021.10.21. Kjøperne trodde det var lekkasje fra koblingen til utekranen, som er montert inne i vegg mot området der vannet på gulvet ble registrert. Koblingen til utekranen har inspeksjonsluke på stueveggen i 1 etasje (utleieleiligheten), men det ble ikke funnet noen lekkasje eller fukt i forbindelse med denne koblingen. Videre ble gulvlist og veggplate på stue revet og avdekt muggdannelse mellom list og veggplate, samt råte i tømmerstokk inne i vegg. Det viste seg at årsaken til vannet kom fra avløpsrøret som er tilkoblet avløpet fra vaskemaskina. Avløpsrøret hadde glidd iffr hverandre i kobling inne i vegg, sånn at vannet rant fritt ut i vegg når vaskemaskina tappet ut vann.

Kjøper meldte skaden til husforsikringen (Landkreditt forsikring) som engasjerte (firma R.) (saneringsselskap for å takserer skaden. Det ble konkludert med rørbrudd som følge av utglidning i kobling mellom avløpsrør. På befaringsdagen er veggplater og deler av laftestokker revet, samt ca. halve stuegulvet. Det registreres råte i tømmerstokker under avløpsrøret og bunnsvill på påføring tømmervegg. Avløpsrøret er ikke klamret inne i vegg og mangler innfesting.

1.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen lekkasje og fuktinntrenging i under og bakenforliggende konstruksjoner, er økt risiko for mugg/råteskader. I dette tilfellet har vannlekkasjen ført til skade på badet og stuevegg, samt gulv på stue / kjøkken. Graden av skade på tømmerstokkene tyder på at skaden har oppstått for anslagsvis 10 år siden. Dette underbygges med tilstanden på treverket som har sprekkløsser, der treverket blir brunt og sprekker opp på tvers av fiberretningen. Lekkasjen har sammenheng med håndverkerfeil, der innfesting/klamring av avløpsrøret ikke er utført tilstrekkelig.

Skaden har med overveiende sannsynlighet, pågått siden byggeåret for badet. Skaden medfører riving av badet og stue/kjøkkengulv, samt 7 kvm vegg mellom bad og stue. Konsekvensen av dette er at leiligheten blir ubeboelig i tidsrommet under utbedring av skaden.

(...)

Bad

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av påberopt skade i forbindelse med vannlekkasje fra rørbrudd i vegg dersom dette skal utføres, ansettes til kr.196.000,- inkl. mva.

Stue/kjøkken

Kostnadsestimat i forbindelse med utbedring av påberopt skade i forbindelse med vannlekkasje fra rørbrudd i vegg dersom dette skal utføres, ansettes til kr.78.200,- inkl. mva.

I brev fra T. AS datert 28.6.21 fremgikk:

VURDERING AV RÅTEBEFENGTE MATERIALER

(...)

Det er påvist råtebefengte materialer i vegg mellom bad og soverom. Vegg har en kjerne av tømmer som er kledd hpå begge sider. Nederste del av tømmervegg er støpt inne. Det er usikkert om observert stokk er å betegne som syllstokk eller om det er ytterligere stokker under denne som ikke er synlige.

Det registreres lokal råte i deler av tømmervegg. Nedbrytningen er vesentlig og det registreres typiske "sprekkløsser" i treverket. Det antas at råtesoppen faller inn under gruppen brunråte. Skadet trevirke har vært i ett fuktig og temperert klima, noe som har gitt gode vekstforhold for råtesoppen. Det er ikke utført artsbestemmelse, men etter som Ekte Hussopp er innenfor gruppen brunråte anbefales det at dette utføres slik at riktig utbedringsmetodikk kan bestemmes. Som følge av treverkets beskaffenhet og miljøet for øvrig med tanke på temperatur og fukttilførsel antas det at råte har startet og utvikle seg for minimum 10 år siden.

Det bemerkes at T. AS ikke har vurdert årsaksforhold, skadeomfang, utbedringsmetodikk eller kostnader, men at dette kan utføres hvis ønskelig.

Kjøper innhentet også et *"Tilbud på renovering etter vannskade bad i sokkel"* på kr 665 750.

Fra foretakets brev av 29.9.21 hitsettes:

Etter en vurdering av deres reklamasjon ønsker vi å fremsette tilbud om fullt og endelig oppgjør for den fremsatte reklamasjonen. Tilbudet innebærer utbetaling av NOK 250 000,- i henhold til [Selger] sin boligselgerforsikring.

Tilbudet er skjønnsmessig fastsatt på bakgrunn av sakens opplysninger og dokumenter.

(...)

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

Foretaket fremsatte på nytt tilbud om fullt og endelig oppgjør på kr 250 000 i brev av 23.11.21.

Kjøper signerte akseptskjema den 24.11.21:

Undertegnede, [Kjøper], aksepterer med dette å motta NOK 250 000,- som fullt og endelig oppgjør fra HDI Global Specialty SE (tidl. Inter Hannover) knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr dags dato.

I etterkant av forliket oppdaget kjøper større skadeomfang som en følge av brudd på avløpsrøret. Kjøper innhentet et pristilbud på kr 58 625 for merkostnadene ved vannskadet tømmervegg. Kjøper utarbeidet også en fornyet skisse som viste skadeomfanget.

Kjøper har anført at foretaket var ansvarlig for merkostnadene for skaden ved tømmerveggen, jf. avhl. § 4-12. Skaden var ikke avdekket og heller ikke en del av forliket som ble inngått med foretaket den 24.11.21.

Forsikringsforetaket har anført at saken var endelig forliket, og at det ikke var grunnlag for å kreve ytterligere kostnader i anledning saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at saken var endelig forliket, jf. bl.a., FinKN 2018-804 og FinKN 2020-129.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at saken må anses som forliket for merkostnaden ved vannskadet tømmervegg, og at det derfor ikke var anledning til å kreve dette dekket. Om dette uttalte sekretariatet bl.a. følgende:

I denne saken forstår vi det slik at kjøper oppdaget vannskader som en følge av rørbrudd på avløpsrøret fra vaskemaskinen. Kjøper og selskapet innhentet fagkyndigvurderinger som vurderte skadeomfanget. Etter dialog mellom partene godtok kjøper en utbetaling på kr 250 000 som "fullt og endelig oppgjør" fra selskapet knyttet til "det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr dags dato". I etterkant har det blitt oppdaget økte følgeskader etter rørbruddet, tilsvarende merkostnader på kr 58 625.

Det ble følgelig inngått et 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 lekkasje fra avløpsrør være omfattet av forliket. Dette betyr at dersom det senere viser seg å bli 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.

Kjøper valgte å forlike saken før endelig skadeomfang var avklart. I motsatt fall kunne det vært gjort fullstendige åpninger for å avklare omfang, eller utbedringsarbeidene kunne vært gjennomført før endelig avtale ble inngått. Kostnadene og omfanget var dermed ikke endelig avklart på tidspunktet for forliket, og vi

kan ikke se annet enn at dette var begge parter egenrisiko ved avtaleinngåelsen. Kjøper tok heller ikke forbehold ved avtaleinngåelsen som begrenset rekkevidden av forliket.

Basert på ovennevnte er vi av den oppfatning at de anførte merkostnadene er en følge av mangelen og dermed omfattet av forliksavtalen som ble inngått med selskapet den 23.11.21.

Dette medfører at det ikke er grunnlag for å kreve ytterligere kostnader i anledning saken av selskapet.

Det bemerkes avslutningsvis at lignende saker tidligere er vurdert av Finansklagenemnda Eierskifte inntatt i FinKN 2020-758, FinKN 2020-129, FinKN 2018-804, og FinKN 2018-648.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å stille saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).