

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-605

29.8.2023

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved varmeanlegg – omfattet av tidligere inngått forlik?

En enebolig oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper 18.11.21. Ved salget ble det opplyst at det var montert vannbåren varme og vedfyring. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil på varmeanlegget, og reklamerte over dette. Kjøper hadde to rørleggere på befaring. Den første rørleggeren informerte kjøper om at det så ut til at det var problemer med aktuatorer, og at sikkerhetsventil var ødelagt, og oppga priser for å skifte dette. Den andre rørleggeren informerte kjøper om at det ble avdekket at det ikke var samsvar mellom romtermostat og samlestock, mulig feilkobling på tur/retur på bad og soveromskurs, vannlekkasje på tur/retur-samlestokker i skapet, og åpen splitt/el-boks i gulvvarmeskap. Videre opplyste rørleggeren at han ikke ville anbefale å prøve å utbedre anlegget under henvisning til feilene og anleggets alder, at det ville gå mange arbeidstimer med feilsøking og prøving av rørlegger og elektriker, og at risikoen for å mislykkes var til stede. Foretaket fremsatte et forlikstilbud, og kjøper aksepterte å motta utbetalingen som et fullt og endelig oppgjør fra foretaket knyttet til de forhold som var omtalt. Et halvt år senere kontaktet kjøper foretaket og viste til at det var flere ulike deler av anlegget som også var defekte. Kjøper anførte at forliket kun gjaldt samlestock og aktuatorer. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til at forholdet var fullt og endelig oppgjort ved den inngåtte forlikssavtalen. Nemnda kom til at kjøpers krav var omfattet av det inngåtte forliket, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmeanlegg, herunder spørsmålet om kjøpers krav er fullt og endelig oppgjort ved et inngått forlik.

Saken gjelder en enebolig i Nordland oppført i 2001.

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

OPPVARMING

Som oppvarming av boligen er det montert inn vannbåren varme og vedfyring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill., og overtatt av kjøper 18.11.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil på vannbåren varme-anlegget i boligen. Ifølge kjøper sa rørlegger at de måtte skifte ut samlestock og aktuatorer, da han avdekket feil og mangler.

Den 23.3.22 reklamerte kjøper over defekt vannbåren varme:

Hvordan oppdaget du skaden?

I forbindelse med mildvær. Da forsøkte vi å stille ned temperaturen på termostat og forsto ikke hvorfor varmen aldri ville ned. Aktuator for soverom var koblet ut av tidligere eier. Rørlegger som kikket på anlegget

da vi begynte å bli plaget med anlegget koblet inn aktuator da mistet vi varme på bad og fikk 20 grader på soverom.

(...)

Skadebeskrivelse

Defekt vannbåren varme. Får ikke justert varmen i gulvene. Anlegget står konstant på 20 g ca. Oppnår ikke kontakt mellom anlegget og termostat. Gulv i 1 etage er meislet opp og er såpass ujevn at det er utfordring å legge nytt gulv. Fikk vite i etterkant av huskjøp at vannbåren varmen var slått av en vinter under bygging og har fryst sund og gulvet er i den forbindelse meislet opp. Det kan også kanskje forklare en del "feil merking" i teknisk skap for vannbåren. Også kanskje forklare at anlegget ikke fungerer optimalt slik det skal? Man vet ikke hvilket rør som tilhører til hvilken termostat i følge rørlegger.

Kravets størrelse

35000

Rørlegger B. sendte en SMS til kjøper den 26.1.22:

Ifra befarig på varmeanlegget deres så ser det ut så dere har problemer med i alle fall 3stk aktuatorer og sikkerhetsventil er også ødelagt.

Hvis dere ønsker at vi skal fikse dette så vil aktuatorer koste 700kr eks. mva. per stk.

Jeg ville anbefalt å bytte samtlige aktuatorer når man først tar kostnadene og bytte noen av disse.

Sikkerhetsventilen kommer på 140kr eks. mva. (...)

Vi kan ta bytte av sikkerhetsventil, men siden det er strømtilkobling på aktuatorer er det nok best å få elektrofirma I. til å ta dette.

Videre sendte rørlegger R. en SMS til kjøper av 24.3.22:

Viser til befaringsrunde den 22.03.2022 vedrørende ustabilitet i vannbårent gulvvarmesystem. Følgende ble avdekket.

Ikke samsvar mellom romtermostat og samlestock.

Mulig feilkobling på tur og retur på bad og soveroms kurs. (Må frakobles for å være 100 % sikker)
Vannlekkasje på tur og retur samlestocker i skapet.

Åpen splitt/el boks i gulvvarmeskap.

Når man ser på feil/mangler på dette anlegget samt at anlegget er over 20 år vil jeg ikke anbefale å prøve å utbedre dette. Det vil nok komme til å gå mange arbeidstimer med feilsøking og prøving opp og opp igjen av rørlegger og elektriker. Det vil nok ikke lønne seg, samt at risikoen for å mislykkes er til stede.

Den 7.6.22 fremsatte foretaket et tilbud om minnelig løsning overfor kjøper:

Tilbud om minnelig løsning

Vi viser til din reklamasjon etter kjøp av ovennevnte eiendom vedrørende vannbåren varme.

I et forsøk på å komme til enighet har selskapet besluttet å fremme et tilbud om fullt og endelig oppgjør som minnelig løsning i saken.

Vårt tilbud om minnelig løsning i saken er således pålydende NOK 10.000,-

Dersom tilbudet aksepteres, ber vi deg bekrefte dette ved å undertegne på vedlagte akseptskjema og returnere dette til oss innen 14.06.2022. Alternativt kan informasjonen etterspurt i akseptskjema skrives i e-post til meg.

Det understrekes at vårt tilbud om minnelig løsning ikke innebærer noen form for ansvarserkjennelse, og at tilbudet ikke kan påberopes ved en eventuell rettslig prosess. Vi forbeholder oss imidlertid retten til å påberope oss tilbudet ved eventuell inngivelse av søksmål.

Ved spørsmål vedrørende behandlingen av saken eller tilbudet om oppgjør er du velkommen til å ta kontakt med undertegnede.

Den 22.6.22 aksepterte kjøper tilbudet. Fra akseptskjemaet hitsettes:

AKSEPT

Undertegnede, (kjøper), aksepterer med dette å motta NOK 10.000,-, som fullt og endelig oppgjør fra (foretaket) knyttet til de forhold som er omtalt i reklamasjoner/korrespondanse/skaderapporter pr. dags dato.

Den 6.12.22 skal kjøper ha sendt foretaket e-post hvor hun skrev følgende:

Var i dialog med dere ang vannbårenvarme anlegget vårt. Det var defekt da vi kjøpte huset.

Etter vi skiftet ut deler av anlegget fikk vi fortsatt ikke anlegget opp å gå, siden flere ulike deler av anlegget som også er defekt.

Ifølge kjøper var prisen rørleggeren tok ca. kr 21 000, og det ble avdekket flere feil og mangler på anlegget i ettertid.

Kjøper har anført at forliket kun gjaldt de komponentene som ble skiftet. Kjøper har vist til at rørlegger sa de måtte skifte ut samlestokk og aktuatorer, og at de inngikk et forlik med foretaket på kr 10 000 for utskifting av disse konkrete komponentene. Kjøper bemerket at det ikke var spesifisert at forliket gjaldt hele anlegget, og at det hele veien hadde vært snakk om aktuatorer og samlestokk, og at det var dette man hadde fått tilbud på. Prisen rørlegger tok var ca. kr 21 000, men kjøper ønsket utbedring av feilene fort, og det var avdekket flere feil og mangler på anlegget i ettertid.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet var forlikt fullt og endelig. Foretaket har i hovedsak vist til at forliket gjaldt alle forhold som var omtalt i reklamasjoner på forlikstidspunktet, med mindre annet var avtalt. Foretaket har videre vist til at kjøper hadde risikoen for usikkerhet og omfang ved inngåelsen av et forlik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering måtte kjøpers mangelskrav knyttet til varmeanlegget anses som full og endelig oppgjort, og alle feil og utbedringskostnader knyttet til anlegget måtte anses omfattet av det inngåtte forliket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er inngått et endelig forlik om mangler knyttet til anlegget for vannbåren varme.

Sekretariatet kom til at forliksavtalen avskjærer ytterligere krav som følge av feil og utbedringskostnader knyttet til anlegget. I sekretariatets vurdering heter det blant annet:

Som redegjort for over aksepterte kjøper å motta en utbetaling fra foretaket "som fullt og endelig oppgjør" knyttet til "de forhold som er omtalt i reklamasjoner/korrespondanse/skaderapporter pr. dags dato". I tilbudsbrevet fra foretaket av 07.06.22 er det henvist til kjøpers reklamasjon "vedrørende vannbåren varme". Dette tydeliggjør hvilket reklamasjonsforhold forlikstilbudet var ment å gjelde. I den aktuelle reklamasjonen ble det reklamert over "Defekt vannbåren varme", og det er i reklamasjonen nevnt diverse problemer med anleggets funksjoner. Etter vårt syn er ikke reklamasjonen begrenset til enkelte komponenter ved anlegget, men synes å gjelde anlegget generelt. Før foretaket fremsatte et tilbud overfor kjøper fikk foretaket slik vi forstår det oversendt uttalelser fra fagkyndige, herunder skjermbilder av SMS-er fra rørlegger B. og rørlegger R. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eller redegjort for ytterligere korrespondanse mellom partene før forliksavtalen ble inngått.

Slik saken er opplyst er sekretariatet av den oppfatning at det i dette tilfellet er inngått et forlik om vannbåren varme-anlegget i sin helhet, hvilket innebærer at alle krav som springer ut av mangelssaken knyttet til vannbåren varme-anlegget er omfattet av forliket. Partene har slik vi ser det valgt å forlike saken før skadeomfang og utbedringsbehov var endelig avklart. Kjøper var tilsynelatende klar over at det ikke var mulig å feilsøke mer på anlegget eller utelukke andre feil på anlegget før etter at man hadde skiftet enkelte

komponenter. I SMS-en fra rørlegger R. fremgår det tydelig at det nok ville gå mange arbeidstimer til feilsøking og prøving, og at det også var en risiko for å mislykkes. Hvorvidt og hvordan anlegget kunne utbedres, samt kostnadene forbundet med dette, var dermed ikke endelig avklart da forliksavtalen ble inngått, noe kjøper var kjent med. Kjøper hadde derfor en oppfordring til å enten avklare dette nærmere, gjennom forsøk på utbedring og ytterligere feilsøking før endelig avtale ble inngått, eller ta konkret forbehold om dette i forliket. Vi kan ikke se at kjøper tok forbehold ved avtaleinngåelsen som begrenser rekkevidden av forliket til kun å gjelde enkelte komponenter eller spesifikke feil ved anlegget.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik nemnda ser det, er følgelig feil og utbedringskostnader knyttet til anlegget for vannbåren varme omfattet av forliksavtalen som ble inngått mellom kjøper og foretaket den 22.6.22. Kjøper kan følgelig etter inngåelse av forliksavtalen ikke kreve ytterligere kostnader til utbedring av dette anlegget av foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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