

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-931

19.12.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved fliser i hagestue – omfattet av tidligere inngått forlik?

En enebolig oppført i 2016 ble solgt "som den er" for kr 3,37 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skader på utefliser, og at de var montert av selger ved egeninnsats. Kjøper klaget saken inn til Finansklagenemnda, og anførte at det forelå opplysningssvikt om egeninnsats på flisene på uteområdet. Sekretariatet ga kjøper medhold, og foretaket fremsatte et tilbud om "*fullt og endelig oppgjør*" på kr 37 135, i tråd med sekretariatets vurdering. Kjøper aksepterte tilbudet uten forbehold 20.12.22. Deretter avdekket kjøper at også flisene inne i hagestuen løsnet fra betongplaten, og kjøper reklamerte på nytt til foretaket den 5.1.23. Kjøper anførte at dette måtte anses som en ny mangel som ikke var omfattet av den inngåtte forlikavtalen. Foretaket viste til at saken var endelig forlikt, og avsto kjøpers krav. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 74 875.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle boligen er en enebolig på Østlandet fra 2016.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,37 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.18, og overtatt av kjøper den 30.11.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at utvendige fliser begynte å løsne. Kjøpers reklamasjon ble avslått av foretaket, og kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 1.9.22.

Kjøper fremla et pristilbud for "*flislegging utenfor døren*" på kr 37 135 inkl. mva.

Sekretariatet for Finansklagenemnda ga kjøper medhold:

Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed en opplysningssvikt om egeninnsats på flisene på uteområdet, jf. avhl. §§ 3-7 første punktum og 3-8 første ledd. (...)

Ettersom det foreligger en opplysningssvikt om ufaglært arbeid på de utvendige flisene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, har kjøper krav på prisavslag. (...)

Etter sekretariatets oppfatning kan prisavslaget passende settes til kr 37 135, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Foretaket valgte å akseptere sekretariatets vurdering, og fremsatte et forlikstilbud til kjøper:

Vi viser til tidligere korrespondanse i saken hvor dere har anført følgende forhold som mangler ved (Adresse):

- *fliser reiser seg fra betongplate*

Det fremsettes et tilbud iht avgjørelsen i Finansklagenemnda om fullt og endelig oppgjør for den fremsatte reklamasjonen. Tilbudet innebærer utbetaling av NOK 37 135,- i henhold til (Selger) sin boligselgerforsikring.

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

I vedlagte akseptskjema fremgikk følgende:

Undertegnede, (Kjøper), aksepterer med dette å motta NOK 37 135,- som fullt og endelig oppgjør fra AmTrust International Underwriters DAC knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr dags dato.

Ifølge foretaket ble signert akseptskjema fylt ut og sendt til oppgjør den 20.12.22.

Foretaket har opplyst at kjøper deretter den 5.1.23 sendte en ny reklamasjon. Kjøper hadde da avdekket at også flisene inne i hagestuen løsnet fra betongplaten. Det ble fremlagt bilder av forholdet.

Kjøper innhentet deretter et nytt pristilbud:

Vi antar at løssning og reising av fliser er at grunnarbeid og legging ikke har blitt gjort på en god nok måte.

- Det bekreftes at det ikke ligger smøremembran på betongplaten under flis. Membran brukes over betongen for å hindre at tilsetningsstoffer i betongen trekker opp og forårsaker kalk- og saltutslag, som da har forårsaket at fugene har blitt porøse.

- Det er usikkert hva slags limdekning som er benyttet. Det skal benyttes limtype som tåler bevegelse i underlag og fliser.

- Det er ikke lagt inn ekspansjons- eller bevegelsesfuger. Dette er en gjeldende anbefaling som ville resultert i en viss innbyrdes bevegelse.

Totalt: 74875,-

Foretaket har fremlagt forklaring fra selger:

Fliser er lagt på egen innsats. Det har ikke vært noe problem i vår eie tid.

Ja, det er samme type fliser og lagt samtidig hele veien før hagestuen ble satt på plass.

Kjøper oppga følgende i e-post til foretaket den 31.3.23:

Flisene er identiske, grunnarbeid gjort på samme måte og ligger under samme egenklæring. Se prospekt. Vi legger ved ett bilde fra prospekt der du ser at de mørke grå flisene går inn i hagestue. De lysgrå er heller og lagt i sand.

Kjøper har anført at skader på flisene i hagestuen utgjorde en mangel som foretaket var ansvarlig for, siden selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om egeninnsats ved legging av fliser i hagestuen ved salget. Det var tale om skader på nye fliser, som befant seg inne i hagestuen. Verken kjøper eller fagkyndig kunne vite at skaden ville oppstå 9 måneder senere inne i en hagestue med tak og vegger, som dermed ikke var berørt av regn og snø. Foretaket ville ikke ha akseptert å dekke utbedring av disse flisene på et tidligere tidspunkt, før det hadde oppstått skade. Kjøper mente videre at foretakets anførsel om at de burde ha forstått at også flisene inne i hagestuen ville sprekke var uriktig.

Forsikringsforetaket har anført det ble inngått et forlik om fullt og endelig oppgjør for det aktuelle forholdet. Det var tale om fliser i det samme området lagt samtidig som de tidligere omtalte flisene, og skaden måtte dermed være omfattet av det tidligere forliket. At skadeomfanget og omfanget av utbedringskostnadene nå viste seg å være større enn først antatt, var kjøpers risiko.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at forholdet var omfattet av det tidligere inngåtte forliket. Det ble lagt vekt på at det var tale om fliser i samme område, hvor flisene ble lagt samtidig og på samme måte i selgers eiertid. Kjøper var kjent med dette ved inngåelse av

forliksavtalen, og det ble ikke tatt noen form for forbehold i forliket. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2018-257 og FinKN 2018-804.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at forholdet som nå er bragt inn for nemnda må anses omfattet av det tidligere inngåtte forliket. Det er i begrunnelsen bl.a. lagt vekt på at det er tale om fliser i samme område hvor det forrige flis-problemet ble avdekket, samt at feilen er av samme art og årsak.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets tilnærming. Nemnda har forståelse for at kjøper i saken kan oppleve det som urimelig at ytterligere feil ved flisene ikke dekkes under forsikringen, men den rettslige risiko – herunder de mulige konsekvenser – som ligger i å inngå en forliksavtale om et påreklamert forhold, må avtaleparten selv bære. I den grad det fremstår usikkert eller uklart hva som ligger i en slik avtale, er det et nærliggende alternativ å søke juridisk bistand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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