

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-500

17.6.2024

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

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

Er kjøper bundet av et forlik inngått av samboer/ektefelle?

Kjøper M. (klager) og samboer/ektefelle (kjøper S.) kjøpte sammen en bolig oppført i 1984 for kr 6,45 mill. i 2020. Det ble oppdaget feil ved badet, og reklamert til foretaket. Kjøper S. klaget først saken inn for Finansklagenemnda, og sekretariatet ga i vurdering av 20.7.23 kjøper medhold i at det forelå en mangel, og utmålte et beløp på kr 150 000. Foretaket fremsatte et tilbud om "*fullt og endelig oppgjør*" på kr 110 000, og tilbudet ble akseptert av kjøper S. den 10.8.23. Kjøper M. klaget deretter den 22.12.23 saken inn for Finansklagenemnda, og anførte at hun ikke var bundet av det inngåtte forliket. Kjøper M. anførte bl.a. at foretaket var klar over at det ikke forelå noen fullmakt mellom kjøper M. og kjøper S., og at det kun var kjøper S. som hadde akseptert forlikstilbudet. Nemndas flertall kom til at klager ikke var bundet av det inngåtte forliket, og ga klager medhold. Dissens.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasjer fra utett bad, herunder spørsmålet om klager (kjøper M.) er bundet av et forlik inngått av medeier av boligen (kjøper S.).

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig sentralt på Østlandet i 1984.

Boligen ble kjøpt "som den er" for kr 6,45 mill. i april 2020. Klager (kjøper M.) og kjøper S. kjøpte boligen med 50 % eierandel hver.

Etter overtakelsen ble det avdekket at baderommet var utett, og at det var omfattende fuktskader og sopp på veggene i dusjhjørnet. Forholdet ble meldt inn til boligkjøperforsikringen, som reklamerte overfor foretaket. Etter hvert førte kjøper S. saken videre på egenhånd, uten bistand fra boligkjøperforsikringen.

Foretaket avviste ansvar i saken, og kjøper S. klaget inn saken for Finansklagenemnda. I vurdering datert 20.7.23 kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og utmålte erstatning på kr 150 000, jf. avhl. § 4-14. Partene fikk en frist på tre uker til å be om nemndsbehandling. Den 10.8.23 mottok kjøper S. et tilbud om fullt og endelig oppgjør på kr 110 000. Brevet var adressert til både kjøper M. og kjøper S., men ble kun oversendt per e-post.

Følgende akseptbrev ble signert av kjøper S. samme dato:

AKSEPT

Undertegnede, [Kjøper S.] og [Kjøper M.], aksepterer med dette å motta NOK 110 000,- som fullt og endelig oppgjør fra Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner og brev pr. dags dato.

(...)

Kontoinnehavers navn: [Kjøper S.]

Endelig betalingsmottaker: [Kjøper S.]

(...)

Signatur: [Kjøper S.]

Den 22.12.23 sendte kjøper M. en klage til Finansklagenemnda. Kjøper M. mente at hun ikke var bundet av oppgjørsavtalen som hadde blitt inngått mellom kjøper S. og foretaket. Kjøper M. skrev bl.a. at foretaket var klar over at det ikke forelå noen fullmakt mellom henne og kjøper S., og at det kun var han som hadde akseptert oppgjørstilbudet.

Klager har anført at hun var ubundet av aksepten av foretakets oppgjørstilbud som var gitt av kjøper S., og at hun hadde krav på den delen av erstatningen som fremgikk av sekretariatets vurdering datert 20.7.23. Det ble vist til at oppgjørstilbudet kun ble sendt til og akseptert av kjøper S., og at han ikke hadde fullmakt til å opptre på vegne av kjøper M.

Forsikringsforetaket har anført at det ble avtalt et endelig oppgjør i saken, og at kjøper M. var bundet av oppgjørsavtalen. Det ble vist til at det var kjøper S. som tok saken til Finansklagenemnda, og at han aksepterte oppgjøret på vegne av begge kjøperne. Det ble også pekt på at kjøper M. stilltiende aksepterte oppgjøret ved at det gikk flere måneder før dette ble problematisert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om kjøper M., som eier 50 % av boligen, er bundet av medeiers (kjøper S.) aksept av et utenrettslig forlikstilbud fra foretaket etter at sekretariatet var kommet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet utett bad. Sekretariatet fant at kjøper burde tilkjennes prisavslag med kr 150 000, mens forlikstilbudet som ble akseptert av kjøper S. var på kr 110 000.

Etter at sekretariatet hadde foretatt en gjennomgang av relevante rettskilder, heter det i sekretariatets vurdering:

Som det fremgår av praksis ovenfor, vil resultatet altså bero på en konkret vurdering, og det må understrekes at det er tredjepartens berettigede forventninger som skal beskyttes. Fremstår ikke den som har inngått avtalen på vegne av den andre som legitimert overfor tredjepersonen som avtalen inngås med, må den uvitende part kunne anse seg ubundet av avtalen.

Det konkrete spørsmålet i denne saken er dermed om din ektefelle/samboer fremsto som legitimert overfor foretaket, slik at foretaket hadde rimelig grunn til å tro at han hadde fullmakt til å inngå en bindende avtale på vegne av dere begge.

Et moment som taler for at foretaket hadde rimelig grunn til å tro at din ektefelle/samboer hadde tillatelse til å signere oppgjørsavtalen på vegne av dere begge, er at det var din ektefelle/samboer som hadde ført saken på vegne av dere begge, både forut for, og under klagebehandlingen i Finansklagenemnda. Det at han hadde håndtert saken på vegne av dere begge hele veien frem til oppgjørstilbudet ble fremsatt, kan ha skapt en forventning om at han hadde din tillatelse til å handle på begges vegne.

Et annet moment som trekker i samme retning er tidsforløpet i saken, som kan gi inntrykk av såkalt konkludert atferd. Det kan argumenteres for at du hadde en klar oppfordring til å synliggjøre det med en gang, dersom du anså deg ubundet av oppgjørsavtalen. Dersom du eller dere hadde kontaktet foretaket og informert om dette med en gang, og før oppgjøret rent faktisk var gjennomført, hadde det vært desto mer usikkert om foretaket kunne holdt deg til oppgjørsavtalen. Det gikk imidlertid flere måneder fra signeringen og frem til du erklærte deg ubundet av oppgjørsavtalen ved den nye klagen til Finansklagenemnda. Til sammenligning viser vi til FinKN 2023-345, hvor nemnda kom til at foretaket var bundet av en avtale, bl.a. som en følge av at det gikk flere måneder før foretaket kom med innvendinger til avtalen. Se også Rt. 1993 s. 432 (samme saksforhold som LE-1992-2962, nevnt ovenfor), hvor Høyesterett uttalte:

"Hvor det uten nødvendig fullmakt er inngått forlik på vegne av en part, vil parten likevel kunne bli bundet dersom parten ikke reagerer når han eller hun blir kjent med "forliket" til tross for at det var oppfordring til å gjøre det. Momenter her vil være i hvilken utstrekning parten har vært kjent med saken og sakens utvikling, og om parten forstår eller bør forstå at motparten har grunn til å tro at forliket er gyldig inngått."

I motsatt retning trekker det faktum at foretaket lett kunne ha unngått problemstillingen ved å avklare om din ektefelle/samboer faktisk hadde fullmakt til å inngå forliket, eller ved å innhente begges signatur til det fremsatte forlikstilbudet. Det er foretaket som er den profesjonelle parten i avtaleforholdet, og det fremgår av forlikstilbudet at foretaket var kjent med at dere begge var eiere av boligen. Foretaket kunne med fordel hatt rutiner ved oppgjør for å forsikre seg om at den som inngår forliket har gyldig fullmakt.

Sekretariatet har vært i tvil ved den konkrete vurderingen, og den aktuelle problemstillingen har ikke tidligere blitt behandlet av nemnda.

Nemnda har også funnet spørsmålet krevende, og den har ved vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard, Iversen og Brustad – bemerker:

Det klare utgangspunktet er at ektefeller eller samboere ikke kan forplikte den andre rettslig uten særskilt hjemmel. Slik hjemmel kan for eksempel være avtale, ulovfestet representasjonsevne, eller reglene om representasjonsrett i ekteskapsloven § 41. Det sistnevnte alternativet er ikke aktuelt i denne saken, som gjelder krav mot selger/foretaket etter avhendingsloven.

Flertallet legger ut fra det opplyste til grunn at det forelå en avtale mellom kjøperne om at kjøper S. skulle representere dem begge i saken for Finansklagenemnda mot foretaket ved spørsmålet om det forelå en mangel etter avhl. Det vises blant annet til at kjøper M. i brev av 22.12.23 bekreftet at S. *"har fulgt opp klagesaken med Finansklagenemnda på vegne av både seg selv og M"*. S. hadde følgelig fullmakt til å representere M. i saken for Finansklagenemnda, og S. var også legitimert til dette overfor både Finansklagenemnda og foretaket.

Ut fra M.s anførsler, legger flertallet til grunn at fullmakten internrettslig mellom dem ikke gjaldt å inngå rettslig forpliktende avtale om mangelsspørsmålet knyttet til saken mot foretaket etter kjøpet av boligen. Slik flertallet ser det, blir det derfor et spørsmål om S. var legitimert overfor foretaket til å inngå slik rettslig forpliktende avtale på vegne av dem begge to. Det vises i denne forbindelse til FinKN 2023-630 (Skade) hvor det heter:

Foretaket anfører at sikrede har opptrådt på vegne av den medforsikrede ektefellen under oppgjørsbehandlingen, og at medforsikrede var kjent med saken. I nemndspraksis har man godkjent at den ene ektefellen/samboeren opptrer som den andres fullmektig, jf. FinKN 2013-479 og 2018-451, men i disse sakene var det grunnlag for å si at det var etablert et fullmaktsforhold. Nemnda kan ikke se at noe slikt grunnlag er fremlagt her. Man kan ikke uten videre legge til grunn at den ene ektefellen handler på den andres vegne i en slik situasjon, og det er heller ikke tilstrekkelig at ektefellen er kjent med skaden. Nemnda mener derfor det ikke er grunnlag for å si at sikrede handlet på vegne av ektefellen i denne saken.

Flertallet legger etter dette til grunn at det må foretas en konkret vurdering av om S. var legitimert overfor foretaket til å inngå et utenrettslig forlik også på vegne av M.

Slik flertallet ser det, kan det ikke uten videre legges til grunn at S. var legitimert også til å inngå et rettslig bindende forlik på vegne av M. selv om han var legitimert til å representere M. under klagebehandlingen for Finansklagenemnda. Klagebehandlingen for Finansklagenemnda kan riktignok ha rettslige konsekvenser for M. avhengig av hva som anføres fra S., men disse er av en annen karakter enn inngåelsen av en rettslig forpliktende avtale som med endelig virkning avgjør kjøpernes krav om prisavslag og eventuelt erstatning. Etter flertallets syn må det stilles krav om sterkere holdepunkter for at S. også hadde fullmakt til å representere M. i den sistnevnte relasjonen enn til at S. hadde fullmakt til å representere M. under klagebehandlingen for

Finansklagenemnda. Det vises i denne forbindelse også til at forliket innebar en lavere utbetaling enn hva sekretariatet kom til i sin vurdering av saken.

Ut fra de foreliggende rettskildene kan det ha betydning hvor lang tid det tok fra inngåelsen av det utenrettslige forliket til M. anførte at hun ikke er rettslig bundet av forliket, jf. sitatet over fra Rt. 1993 s. 432. Dersom M. ikke reagerte da hun ble kjent med forliket, vil hun likevel kunne anses bundet selv om S. eventuelt ikke var legitimert til å inngå forliket på hennes vegne. Det er i denne saken på det rene at forliket ble signert 10.8.23, og klagen fra M. til Finansklagenemnda er datert 22.12.23. Sett i lys av at det slik saken er opplyst er uklart når M. ble kjent med forliket, finner flertallet det vanskelig å legge avgjørende vekt på tidsmomentet i denne saken, til tross for at det gikk over fire måneder fra forliket ble signert til M. påsto seg ubundet av forliket.

Det vises videre til at foretakets brev 10.8.23 er stilet til både S. og M., men i og med at brevet kun er sendt per e-post legger flertallet til grunn at det kun var sendt til S., slik også all korrespondanse i forbindelse med klagebehandlingen for Finansklagenemnda ble. Videre fremgår det av første linje i akseptbrevet, som er utferdiget av foretaket, at "*[u]ndertegnede, S. og M., aksepterer med dette å motta (...)*". Både foretakets brev av 10.8.23 og akseptbrevet er altså stilet til begge kjøperne, og foretaket var kjent med at kjøperne S. og M. eide hver sin del av boligen. Det er i akseptbrevet imidlertid avslutningsvis kun lagt opp til at en av partene skal signere. Flertallet bemerker at det er foretaket som er den profesjonelle parten og som i utgangspunktet bør ha risikoen for at det utenrettslige forliket inngås med de korrekte partene. Det ville heller ikke vært spesielt byrdefullt eller vanskelig for foretaket å forsikre seg om dette, da det kunne vært oppstilt et krav om at begge kjøperne/eierne av boligen signerte på akseptbrevet.

Etter en samlet vurdering er flertallet kommet til at S. ikke var legitimert til å inngå det utenrettslige forliket på vegne av M. i denne saken. Flertallet har ved vurderingen lagt særlig vekt på at inngåelse av et utenrettslig forlik har større betydning for M.s rettsstilling enn klagebehandlingen for Finansklagenemnda isolert sett. Dette tilsier at selv om S. hadde fullmakt og var legitimert til å representere M. under klagebehandlingen, må det kreves konkrete holdepunkter for at S. også var legitimert til å inngå et utenrettslig forlik på M.s vegne. Dette gjelder i særdeleshet her hvor forliket innebar en lavere utbetaling enn hva sekretariatet kom til i sin vurdering av saken. Flertallet kan ikke se at det foreligger slike holdepunkter for legitimasjon i denne saken. Slik saken er opplyst, er det også foretaket som er nærmest til å bære risikoen for at det inngikk det utenrettslige forliket med de korrekte partene.

Kjøper M. er følgelig etter flertallets syn ikke bundet av det utenrettslige forliket av 10.8.23.

Mindretallet – Bones og Sjøvold – bemerker:

Mindretallet finner at S. var legitimert overfor foretaket til å inngå forlik som avvek fra sekretariatets konklusjon.

Utgangspunktet her er at ingen formell/skriftlig fullmakt forelå – verken i reklamasjonsprosessen, i klagesaken for FinKN, eller i påfølgende forhandling med foretaket – slik at det rettslige grunnlaget for S. sin fullmakt overfor foretaket må være tuftet på ulovfestede prinsipper. Det springende punktet her er om foretaket med berettigelse kunne legge til grunn at S. representerte både seg selv og sin ektefelle/medkjøper.

Slik mindretallet forstår det var S. og M. her i innledende fase av reklamasjonsprosessen bistått av prosessfullmektig fra boligkjøperforsikringen, men S. overtok håndteringen av saken overfor foretaket i forkant av klagen til FinKN. Mindretallet legger til grunn som uomtvistet at S. her hadde fullmakt til så vel å forestå reklamasjonsprosessen med foretaket som etter hvert å håndtere klagesaken for FinKN, og med slikt bakteppe finner mindretallet det vanskelig å kunne legge til

grunn – slik foretaket med rimelighet må kunne ha oppfattet det – at fullmakten var avgrenset mot å også kunne inngå forlik som en etter omstendighetene ikke unaturlig del av denne prosessen.

Særlig må dette gjelde når forliket objektivt sett framstår helt adekvat sett opp mot det påregnelige alternativ; full ny vurdering av mangelsspørsmålet i nemnda.

Mindretallet kan videre ikke se anført fra M. at fullmakten internt mellom kjøperne eksplisitt var avskåret fra å inngå forlik, og den lange tiden som gikk fra inngåelse av forlik til M. reagerer med klage trekker i retning av at slik fullmakt må anses å ha foreligget. Mindretallet kan her ikke se anført fra M. at hun først ble kjent med forliket på et annet/senere tidspunkt enn ifm. inngåelsen, og mindretallet legger dette tidspunktet til grunn.

Samlet sett finner mindretallet etter dette at foretaket hadde en rimelig og berettiget forventning om å handle med en part som hadde representasjonsevne både for seg selv og for sin ektefelle/medkjøper, dette også hva gjelder inngåelse av forlik.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Klager gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).