

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-795

3.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Reklamasjon etter rettsforlik med selskapet – nytt mangelsforhold omfattet av forliket?

En enebolig fra 1980 i Sarpsborg ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill., og overtatt av kjøper 27.11.18. Etter en reklamasjonssak ble det inngått et rettsforlik mellom partene den 22.4.20. I rettsforliket var det blant annet inntatt følgende: *"Partene bekrefter med dette at alle kjente forhold er opp og avgjort, og har med dette ikke ytterligere krav mot hverandre i denne saken."* Kjøper reklamerte deretter over feil ved det elektriske anlegget den 11.6.20, og det fremgikk at kjøper hadde mottatt en avvikskontroll av anlegget den 2.4.20. Selskapet avviste kravet under henvisning til at reklamasjonen på det elektriske anlegget var omfattet av det inngåtte rettsforliket. Kjøper anførte at det var tale om et nytt mangelsforhold, som ikke var omfattet av forliket. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 65 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegget, herunder spørsmålet om betydningen av et rettsforlik med selskapet.

Boligen er en enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1980.

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

Eiendommen er oppført i 1979. Betydelig påkostet i 2012. Verandaen ble oppført i 2012. Sie.Matic kjøkkeninnredning med corian benkeplate og Miele hvitevarer. Rikelig med hvitevarer, inkludert vinskap. Innvendig er det påkostet med nye brede enstavs parkett på gulvene, vegger, tak, kjøkken og våtrom. Eiendommen fremstår som meget godt vedlikeholdt og holder høy standard.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende beskrivelse av el-anlegget:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Det elektriske anlegget er fra byggetiden. Anlegget er originalt fra 1979. Eier opplyser at det elektriske anlegget er oppgradert, slik at det tilfredsstiller dagens krav. Det er utført kontroll av anlegget av et autorisert el.firma.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2010. Selger oppga at det var utført arbeider på el-anlegget av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.10.18, og overtatt av kjøper den 27.11.18. Fra overtakelsesprotokollen hitsettes følgende kommentar:

Vinduene må vaskes. Gjøres så raskt som mulig. Vi (kjøper) ønsker at følgende tas inn i overtagelsesprotokollen i forbindelse med overtagelsen av bolig i (...). Som følge av at takstmann og selger

har roller i flere felles selskaper og at kjøper ikke var informert dette, tas forbehold om senere krav om prisreduksjon. Selger sier seg ikke enig ovennevnte. (...)

Etter en reklamasjon og tvist med selskapet inngikk partene et rettsforlik.

Partene har lagt frem et signert rettsforlik datert 22.4.20:

Det ble oppnådd enighet mellom partene, som ønsket å inngå rettsforlik. Før forliket ble inngått, ble partene orientert om virkningen av rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-12.

RETTSFORLIK

1. Partene er enige om en minnelig løsning som innebærer et prisavslag/erstatning på kr 235 000 – tohundeogtrettifemtusen – som fullt og endelig oppgjør i saken.
2. Beløpet betales av (selskapet) til (kjøper) innen 3 uker fra dags dato til kontonummer (...).
3. Partene bekrefter med dette at alle kjente forhold er opp og avgjort, og har med dette ikke ytterligere krav mot hverandre i denne saken.
4. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader
5. Partene begjærer saken (..) hevet som forlikt og frafaller forkynning av hevingskjennelsen. De frafaller også retten til å anke.

Kjøper reklamerte ved e-post av 11.6.20 over flere avvik ved det elektriske anlegget. Vedlagt reklamasjonen lå avvikskontroll og tilleggsinformasjon. Det fremgikk av kontrollen datert 2.4.20 at det var avdekket flere avvik ved det elektriske anlegget, og utbedringskostnader ble angitt til kr 65 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om det elektriske anlegget som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl §§ 3-7 og 3-8. Det ble videre anført at det var rettidig reklamert, jf. avhl. § 4-19, og at forholdet det nå ble reklamert over ikke var omfattet av det tidligere inngåtte rettsforliket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 65 000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og anført at forholdet det ble reklamert over var omfattet av rettsforliket som ble inngått mellom partene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at de anførte el-avvikene var omfattet av rettsforliket, og viste til at kjøper var kjent med forholdet før forliket ble inngått. Sekretariatet stilte også spørsmål ved om det var reklamert rettidig i saken, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at rettsforliket må tolkes slik at det fremsatte mangelskravet om feil ved el-anlegget må avskjæres. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda ser at rettsforliket etter sin ordlyd i utgangspunktet har "*saken*" som sin rettslige ramme. Nemnda har ikke fått seg forelagt stevning og tilsvarende, og kan derfor vanskelig vurdere konteksten for søksmålet. Avgjørende er likevel at rettsforliket i punkt 3 inneholder en klausul om at "*Partene bekrefter med dette at alle kjente forhold er opp og avgjort*". Nemnda mener passusen må forstås slik at rettsforliket omfatter alle forhold som er kjent for partene på forlikstidspunktet og som direkte eller indirekte er relevant for partenes mellomværende. Å utelukkende begrense dette punktet til "*saken*", dvs. det anførte rettslige kravet i stevningen, åpner for uklare grensedragninger og gir rom for illojal opptreden. En tolking som innebærer at en part kan fortie sin kunnskap om et mulig nytt rettslig

krav knyttet til samme søksmålsobjekt – eiendommen – vil derfor gå på tvers av avtalerettens alminnelige lojalitetsprinsipp. I dette tilfellet er det ubestridt at kjøper hadde kunnskap om avvikene ved el-anlegget da rettsforliket ble inngått. Så lenge han da i forliket har akseptert at *"alle kjente forhold er opp og avgjort"*, mener nemnda at forliket må tolkes slik at dette stenger for fremsettelse av et slikt krav som i denne saken. Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at reklamasjonsspørsmålet også kan diskuteres, men finner ikke grunnlag for å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).