

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-591

29.5.2026

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

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

Arealavvik – omfattet av tidligere forlik? – avtl. § 36.

En leilighet oppført i 1986 ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.22. Det var opplyst at leiligheten hadde et areal i P-rom på 36 kvm. Etter overtakelsen innhentet kjøper en rapport der leiligheten ble målt til 34 kvm. Kjøper reklamerte til foretaket over arealavvik og frosne vannrør. I etterkant av kjøpers reklamasjon ble det foretatt en kontrollmåling av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, som konkluderte med at det ikke forelå et arealavvik. Senere ble det inngått en minnelig løsning mellom kjøper og foretaket. Det fremgikk av ordlyden at foretakets tilbud innebar et fullt og endelig oppgjør av forhold omtalt i reklamasjoner/brev per dags dato. Etter inngåelse av forliket foretok kjøper en 3D-måling av boligen som slo fast at leiligheten var 34 kvm. Kjøper fremsatte krav mot foretaket som følge av arealavviket. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøpers krav var omfattet av det inngåtte forliket i saken. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 233 889, takstutgifter kr 11 500, erstatning for advokatutgifter kr 130 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, herunder spørsmålet om forholdet er endelig forlikt. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet på Østlandet oppført i 1896.

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

lys og stilren loftsleilighet over to plan med en sentral og populær beliggenhet

(...) Areal

Primærrom: 36 kvm, Bruksareal: 36 kvm

Rom som er P-rom: Loftetasje 1: P-rom 27 kvm og består av: Entré , Bad , Stue/kjøkken.

Loftetasje 2: P-rom 9 kvm og består av: Innredet loftsrom

Boligen ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.22.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over arealavvik og frosne vannrør. Kjøper innhentet tilstandsrapport fra takstingeniør H datert 27.11.23. Leiligheten ble da målt til 34 kvm, og ikke 36 kvm som opplyst ved salget. Kjøper reklamerte til foretaket i desember 2023.

I januar 2024 ble det foretatt kontrollmåling av boligen. Kontrollen ble gjennomført av takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget (takstmann A) og uavhengig takstmann T. Takstmann A har oppsummert resultatene av kontrollmålingen i e-post av 15.1.24.

På bakgrunn av kontrollmålingene konkluderte foretaket med at det ikke forelå et arealavvik. Kontrollmåling viste at arealet var 36 kvm når alle innvendige sjakter, rørkasser o. l. var inkludert.

Foretaket oversendte resultatet av målingen den 17.1.24 og ba om kommentar fra kjøpers takstmann på målingen.

I brev fra kjøper av 21.3.24 er det fremsatt krav om prisavslag for fryste vannrør og arealavvik.

Foretaket sendte e-poster til kjøpers advokat den 23.4.24 og 24.4.24, og etterspurte kjøpers takstmann sin kommentar på målingen.

Foretaket spurte i e-post den 2.5.24 om kjøpers takstmann skulle foreta en ny oppmåling, men kjøpers advokat svarte da at det ikke var lagt opp til at deres takstmann skulle foreta ytterligere målinger.

I brev av 1.7.24 fremsatte foretaket tilbud om minnelig løsning i saken. I forlikstilbudet fremgikk det bl.a. at «*tilbudet som fremsettes er et fullt og endelig oppgjør for de fremsatte reklamasjonene*». I akseptskjemaet som fulgte ved fremgikk det at tilbudet er et fullt og endelig oppgjør knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr. dags dato.

Kjøper aksepterte tilbudet den 30.9.24 som fullt og endelig oppgjør i saken. I forliket ble det også inntatt et forbehold fra kjøper knyttet til utbedring av vannrørene.

Da kjøper skulle legge eiendommen ut for videresalg høsten 2024, ble det klarlagt at det ikke var anledning til å inkludere «kassen» på hemsen i arealet, da dette var innkassing av naboens trappeløp. Kjøper fikk utført kontrollmåling av hele boligen med 3D-laser som slo fast at boligen var 34 kvm. Den 6.11.24 fremmet kjøper krav mot foretaket som følge av arealavviket.

Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at forholdet var omfattet av forliket.

Kjøper har opplyst at boligen ble lagt ut for salg i oktober 2024, markedsført med 34 kvm (P-rom), og solgt i november 2024 for kr 4,21 mill.

Kjøper har anført at forliket er inngått på bristende forutsetninger, jf. avtl. § 36. Kjøper har også vist til at takstmennene som utførte kontrollmålingen begge hadde åpenbare interesser i utfallet av saken, og at det dermed kan stilles det spørsmål ved påliteligheten ved disse målingene. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3, jf. § 3-8. Leiligheten ble opplyst å være 36 kvm, men har senere vist seg å være på 34 kvm.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 233 889, takstutgifter på kr 11 500, erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 130 000 for advokatutgifter, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers krav er omfattet av tidligere inngått forlik. Foretaket bestrider at forliket ble inngått basert på bristende forutsetninger etter avhl. § 36, og viser til at kjøper i forkant av forliket hadde anledning til å foreta ytterligere undersøkelser eller konferert med sine representanter og fagkyndige. Foretaket har også vist til at kjøper var representert av advokat.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at arealavviket var omfattet av forliksavtalen som ble inngått med foretaket, og at kjøpers krav må anses endelig forlikt mellom partene. Det var etter sekretariatets vurdering heller ikke grunnlag for å sette til side avtalen etter avtl. § 36.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om kjøpers reklamasjon over innvendig arealavvik, jf. avhl. §§ 3-3 og 3-8, er omfattet av et tidligere inngått forlik mellom partene.

Ved inngåelse av et forlik mot at en sak avsluttes, er hovedregelen at saken er oppgjort med endelig virkning, og at partene ikke har mer å kreve av hverandre i anledning mangelssaken. Som påpekt av sekretariatet, er det ikke kurant å kunne gjenåpne forlik, «ikke minst fordi et annet utgangspunkt ville gjøre det mindre attraktivt å inngå forlik.» Et forlik er en avtale mellom partene, og vurderingen av forlikets rekkevidde må bero på en konkret tolkning av ordlyden i forliket, samt andre tolkningsmomenter som er egnet til å belyse dette, herunder ut fra de reklamasjoner som var grunnlaget for den saken som endte med forliket.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at forholdet knyttet til arealavviket må anses som forlikt. I begrunnelsen fremholdes det:

I den skriftlige korrespondansen forut for forliket er både arealavvik og fryste rør omtalt. Slik det fremgår av konteksten og sammenhengen i dialogen vi har fått fremlagt i saken, er det etter vårt syn naturlig å forstå det slik at forliket innebar en minnelig løsning av hele saken.

Sekretariatet bemerker videre at kjøper var representert ved advokat i reklamasjonssaken og i forhandlingene med foretaket. Det vises også til at kjøper langt på vei ble oppfordret til å komme med kommentarer til kontrollmålingen, jf. bl.a. e-poster fra foretaket av 17.1.24 og 24.4.24. Foretaket spurte i e-post den 2.5.24 om kjøpers takstmann skulle foreta en ny oppmåling, men kjøpers advokat svarte da at det ikke var lagt opp til at deres takstmann skulle foreta ytterligere målinger. Foretaket fremsatte senere et tilbud om minnelig løsning om fullt og endelig oppgjør i saken. Kjøpers advokat bekreftet skriftlig bekreftet at tilbudet ble akseptert som «fullt og endelig oppgjør i saken».

Sekretariatet har kommet til at saken er endelig forlikt mellom partene, og at det ikke er grunnlag for ytterligere krav i saken.

Sekretariatet har ellers vurdert, men ikke funnet grunnlag for å sette forliksavtalen til side etter avtl. § 36 fordi det vil være sterkt urimelig å gjøre den gjeldende. Bestemmelsen i avtl. § 36 er en sikkerhetsventil som etter retts- og nemndspraksis skal benyttes med adskillig varsomhet.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets dekkende begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda finner altså i likhet med sekretariatet at forholdet knyttet til arealavviket er omfattet av det tidligere inngåtte forliket mellom partene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).