

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-088

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – forbehold om unøyaktig måling – avhl. § 3-8.

En leilighet i Stavanger i bygning oppført i 1857 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper 31.1.15. I salgsoppgaven var det opplyst at boligens P-rom var 72 m², men med forbehold om at avvik i arealberegninger ikke kunne utelukkes. I forbindelse med videresalg i 2016 avdekket kjøper at P-rom i virkeligheten var 66 m². Kjøper reklamerte deretter til selskapet og anførte at det forelå mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet avviste ansvar og anførte at forholdet ikke utgjorde et avvik fra det avtalte, samt at innvirkningskriteriet ikke var innfridd. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 230.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av arealavvik er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.12.14. Overtagelse fant sted 31.1.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1857.

Det ble opplyst ved salget at boligens P-rom var 72 m². I en kommentar til arealberegningen inntok takstmannen følgende forbehold:

Leiligheten har en usymmetrisk utforming der vegger ikke er parallelle samt hjørner er uten rette vinkler. Oppmåling er utført med Leica Disto, TM D5. avstandsmåler samt kontroll og sammenligninger ut fra fremlagte tegninger. Oppmåling av leilighetene er gjort etter beste skjønn og overbevisning. Avvik i arealberegninger utover rettspraksis kan ikke utelukkes om målinger blir gjennomført vitenskapelig.

I forbindelse med videresalg i 2016 innhentet kjøper en tilstandsrapport med arealmåling, hvor det fremgikk at P-rom i boligen var 66 m², altså 6 m² mindre enn det opplyste P-rom på 72 m². Dette utgjorde et arealavvik på 8,3 %.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om boligens areal og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Det ble krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 230.000.

Selskapet har anført at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at kjøper overtok boligen uten å gjøre nærmere undersøkelser til tross for takstmannens forbehold om at arealavvik kunne forekomme, og at det reklamerte forhold derfor ikke utgjør et avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det forbeholdet som er tatt, er uttrykkelig begrunnet med individuelle omstendigheter ved boligen. Forbeholdet skaper stor usikkerhet om riktigheten av målingen, og medfører at kjøperen

ikke kunne regne med at oppgitt areal var korrekt. Dersom den nye målingen er korrekt, er arealavviket på P-rom 6 m², eller 8,3 % av oppgitt areal. Et slikt avvik ligger etter nemndas syn innenfor det som kjøperen måtte være forberedt på ut fra forbeholdet.

Kjøperen kan etter dette ikke gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.