

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-176

3.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – klassifiseringsfeil – utmåling – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En mindre leilighet med hems oppført i 2005 ble solgt i 2015 for kr 2,59 mill. I forbindelse med videresalget av leiligheten i 2016, oppdaget kjøper at leiligheten ikke lenger var like stor som da han selv kjøpte den. Det viste seg at det forelå en klassifiseringsfeil av hemsen i leiligheten som var blitt medtatt i primærarealet da kjøper kjøpte leiligheten. Arealet på hemsene kunne ikke beregnes som primærareal grunnet skråtak med lav takhøyde. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-8. Selskapet fremsatte tilbud om et prisavslag på kr 150.000, men dette ble avvist av kjøper. Nemnda utmålte et prisavslag til kjøper i tråd med selskapets tilbud, men tilføyde et mindre beløp.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 400.000, i tillegg til for mye innbetalt dokumentavgift, advokatkostnader på kr 10.300, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av prisavslag som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Leiligheten er oppført i 2005, og det ble opplyst i prospektet at leiligheten hadde et primærareal på 39 m². Dette arealet var fordelt på entré/kjøkken/stue, bad soverom/kontor og hems.

I forbindelse med salget fikk kjøper fremlagt en verdi- og lånetakst utarbeidet av takstmann S. Av denne fremgikk det at primærarealet på 39 m² var fordelt med 30 m² på hovedplanet og 9 m² på hemsene. Den tekniske verdien på leiligheten var kr 1,48 mill. etter fradrag for elde og slitasje på kr 50.000. Tomteverdien var kr 1,2 mill. og markedsverdien ble anslått til kr 2,65 mill.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,59 mill., og overtagelse fant sted den 30.4.15.

I forbindelse med at kjøper ønsket å selge leiligheten, ble det innhentet en tilstandsrapport i 2016. I henhold til rapporten var leilighets primærareal 30 m² kun fordelt på hovedplan.

Takstfirmaet som hadde utarbeidet verditaksten erkjente at det ble gjort en feilmåling i taksten.

Kjøper reklamerte til selskapet den 22.8.16.

Selskapet tilbød kjøper kr 150.000 som prisavslag som følge av mangel etter avhl. § 3-8 den 14.9.16.

Kjøper har anført at selskapets tilbud var for lavt. Kjøper har krevd prisavslag på kr 400.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, og vist til retts- og nemndspraksis, bl.a. LA-2012-190569 og LG-2008-75570 og FinKN-2012-573. Kjøper har i tillegg krevd forsinkelsesrenter, samt krevd dekket for mye innbetalt dokumentavgift og advokatkostnader på kr 10.300.

Selskapet har anført at selskapet har tilbudt et korrekt prisavslag. Selskapet har vist til at prisavslaget måtte fastsettes skjønnsmessig, og at kjøper hadde fått det arealet han hadde sett på visning og hadde i sin botid ikke reagert på arealet.

Selskapet bestred at det var grunnlag for dekning av advokatutgifter da disse allerede var dekket av kjøpers forsikringsselskap, samt at kostnadene hadde vært unødvendige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og nemnda legger dette til grunn. Spørsmålet for nemnda gjelder fastsettelse av prisavslagskravets størrelse. Selskapet har tilbudt et prisavslag på kr 150.000.

Nemnda bemerker at ved kjøpet var det opplyst i prospektet at leiligheten hadde et primærareal på 39 m², og i verdi- og lånetaksten fremgikk det at leilighetens primærareal var 39 m², hvorav 30 m² på hovedplan og 9 m² på hemsen. Det er uomtvistet at leilighetens primærareal er 30 m² og at arealet på hemsen ikke skal inngå i primærarealet.

Nemnda legger til grunn at prisavslaget må fastsettes etter en skjønnsmessig helhetsvurdering. Det er ikke grunnlag for å kreve prisavslag tilsvarende kvadratmeterpris multiplisert med avviket, jf. FinKN-2012-573. Nemnda bemerker også at det er flere faktorer som må hensyntas i vurderingen av prisavslagskravets størrelse. Blant annet påvirkes ikke tomteverdien av det innvendige arealet. Videre vil bad og kjøkken ha en høyere kvadratmeterpris enn for eksempel stue og soverom. I denne saken er arealavviket tilknyttet hemsen – altså det "billigste" arealet. Det bemerkes også at blant annet beliggenhet/omgivelser, standard, utnyttelse, planløsning, trivselsinntrykk og utearealer vil påvirke kjøpesummen for boligen.

Slik nemnda ser det, vil feil arealangivelse i de fleste tilfellene kunne ha større innvirkning på avtalen om kjøp av en mindre bolig enn for en større bolig. Leiligheten i denne saken har et forholdsvis lite areal. Det var imidlertid ved salget oppgitt riktig primærareal på hoveddelen av leiligheten; den uriktige arealangivelsen knyttet seg til arealet på hemsen som ikke skal inngå i primærarealet. Arealet på hemsen kan like fullt nyttiggjøres av kjøperen, og kjøperen kunne på visning ta i øyesyn hemsens areal og beskaftenhet. Dette tilsier etter nemndas skjønn at den uriktige inkluderingen av hemsens areal i primærarealet vil ha mindre innvirkning på avtalen enn hva som normalt vil være tilfellet ved feil angivelse av primærareal. Nemnda legger til grunn at leiligheten i denne saken ligger i et populært boligområde.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det forlikstilbud som er fremsatt av selskapet i denne saken, er rimelig alle forhold tatt i betraktning.

I tillegg har kjøper krevd dekket forsinkelsesrente og for mye betalt dokumentavgift, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 1395, og nemnda fastsetter prisavslaget til totalt kr 155.000.

Nemnda kan ikke se at kjøpers krav om dekning av advokatutgifter kan tas til følge. Nemnda viser til at kjøpers forsikringsselskap har dekket deler av advokatutgiftene, og nemnda kan ikke se at det var nødvendig med ytterligere utgifter til advokat i denne saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.