

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-441

21.8.2017

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik — utmåling — betydning av tomteverdien — avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En 3-roms selveierleilighet i et bygg fra 1966 i Oslo, ble solgt som den var for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.10.13. I takstrapporten var det oppgitt at leiligheten hadde et P-rom på 70 m², men kjøper fant senere ut at arealet kun var 65 m². Partene var enige om at arealavviket utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, men det var uenighet om hvordan prisavslaget skulle beregnes. Hovedspørsmålet var om det skulle gjøres fullt fradrag for tomteverdien. Nemnda kom til at det ikke skulle gjøres slikt fradrag, og utmålte et skjønnsmessig prisavslag til kjøper.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 332.143, utgifter til takst kr 6.318, advokatutgifter kr 10.581 og krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er hvordan et prisavslag som følge av en uriktig opplysning om areal skal utmåles, jf. avhl. §§ 3-8 og 4-12.

Eiendommen er en 3-roms selveierleilighet i 2. etasje i et bygg fra 1966 i Oslo. I prospektet som forelå ved salget ble det opplyst at leiligheten lå i et sentralt, rolig og populært boligområde. Leiligheten var blitt vesentlig oppusset i de senere år og inneholdt blant annet en vestvendt balkong, samt parkeringsplass i garasje i kjelleren.

Av takstrapporten fremgikk det at leiligheten hadde et P-rom på 70 m². Prisantydning var kr 4,7 mill. Det ble gjort fradrag for elde og slitasje på kr 200.000, og normal tomteverdi ble anslått til kr 2,4 mill.

Boligen ble solgt som den var for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.10.13. Overtakelsen fant sted den 1.12.13.

I forbindelse med at kjøper planla å selge leiligheten ble det innhentet en tilstandsrapport datert 12.12.16. I denne rapporten fremgikk det at leilighetens P-rom var på 65 m².

Kjøper reklamerte til selskapet den 2.1.17, og viste til at det forelå et avvik mellom oppgitt og faktisk areal på 7,1 %.

Leiligheten ble solgt av kjøper for kr 6,5 mill. den 5.1.17.

Kjøper har anført at prisavslaget måtte utmåles forholdsmessig, og at det ikke kunne gjøres fullt fradrag for tomteverdien da det var tale om en leilighet midt i Oslo der kvadratmeter var av stor betydning for prisantydningen. Kjøper viste til at hun hadde betalt kr 332.143 for mye for leiligheten ut fra en kvadratmeterpris på kr 66.429, og et arealavvik på 5 m².

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 332.143, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav fremsatt den 2.1.17, samt erstatning for takseringskostnader på kr 6.318 og utgifter til advokatbistand på kr 10.581, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har anført at prisavslaget måtte fastsettes i tråd med nemndas avgjørelser i lignende saker, slik at tomteverdien måtte holdes utenfor. Selskapet fremsatte et forlikstilbud på kr 100.000, som etter selskapets vurdering var riktig prisavslag, da det kunne stilles spørsmål ved om avviket var tilstrekkelig til at det hadde virket inn på avtalen, og hvorvidt kjøper hadde lidt et økonomisk tap.

Sekretariatets avgjørelse:

Sekretariatet fattet avgjørelse i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, hvor kjøper ble gitt delvis medhold. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 116.000. Sekretariatet beregnet prisavslaget ut ifra 2/3 av arealavviket multiplisert med kvadratmeterprisen, og holdt tomteverdien utenfor. Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse innen fristen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er ubestridt at det foreligger mangelsansvar etter at oppgitt kvadratmeterstørrelse ved boligsalget var for høyt, jf. avhl. § 3-8. Det er videre uomtvistet at det skal utmåles et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for arealavviket på 5 m².

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd for arealavvik ved leiligheter, har nemnda i tidligere saker, delvis under dissens og delvis enstemmig, tatt utgangspunkt i cirka to tredjedeler av matematisk beregnet kvadratmeterpris ifølge kjøpekontrakten. Det vises til FinKN-2014-548 og FinKN-2015-349. Foranlediget av partenes anførsler i saken, bemerker nemnda at FinKN-2017-176 ikke kan forstås slik at det for leiligheter skal gjøres fradrag for tomteverdien før beregningen av prisavslaget. Saksforholdet i sistnevnte avgjørelse er for øvrig ikke sammenlignbart med den foreliggende saken, og det vises særlig til at arealet i FinKN-2017-176 kunne nyttiggjøres av kjøper, selv om det ikke skulle inngå i beregningen av primærarealet. Nemnda viser også til FinKN-2015-459 som gjaldt en tomannsbolig, og hvor nemnda fremholder at der det er *"tomteareal av noen betydning, trekkes tomteverdien ut før beregningen"*. Denne rettsoppfatningen er også kommet til uttrykk i FinKN-2012-573, FinKN-2015-317 og FinKN-2016-018, som alle gjelder eneboliger og altså ikke leiligheter.

I nærværende sak gir en matematisk beregning et resultat på ca. kr 332.142. To tredjedeler av dette kan rundes av til kr 235.000, som tilkjennes som prisavslag. Beløpet er fastsatt skjønnsmessig, og inkluderer erstatning for advokatbistand med kr 10.581, samt forsinkelsesrente frem til oppgjørstidspunktet. Slik nemnda ser det, er det ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for utgifter til takst, da kjøper uansett ville innhentet taksten i forbindelse med sitt salg av leiligheten. For ordens skyld bemerker nemnda at prisavslaget på kr 235.000 inkluderer beløpet på kr 116.000 som selskapet har akseptert etter sekretariatets avgjørelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Claus Listerud (selskapsrepresentant),

Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).