

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2018-028

23.1.2018

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik — utmåling av prisavslag — tomteverdiens betydning — avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1958 i Tromsø ble solgt "som den er" for kr 2,675 mill. i 2013. Det ble opplyst ved salget om et areal på 148 m² i P-rom. Da kjøper skulle videreselge boligen i 2017, ble det avdekket at boligens areal viste seg å være 136 m² i P-rom, dvs. et avvik på 12 m² (8,11 %). Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet avviste først kravet, men erkjente senere at det forelå en mangel. Kjøper fremla vurdering fra takstmann som tilsa at kjøpesummen ville ha vært kr 336.000 lavere ved riktige opplysninger. Partene ble ikke enige om prisavslagsets størrelse, og saken reiser særlig spørsmål om tomteverdiens betydning ved utmålingen. Nemnda utmålte et skjønnsmessig prisavslag i tråd med tidligere nemndspraksis hvor tomteverdien ble holdt utenfor.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til kr 336.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av arealavvik, jf. avhl. §§ 3-8 og 4-12.

Den aktuelle eiendommen er en del av en vertikaldelt bolig fra 1958 i Tromsø.

Ved kjøpet av boligen i 2013, ble det opplyst i prospektet at boligen hadde et areal i BRA på 161 m² og i P-rom på 148 m². Boligens P-rom var fordelt med ca. 40 m² i kjelleren, ca. 55 m² i 1. etasje og ca. 53 m² i 2. etasje. Kjellerens P-rom besto av gang, kjøkken, oppholdsrom og vaskerom. Kjellerens S-rom var på 13 m² som besto av 4 boder. Verken innredningen av kjelleren til P-rom eller utleiedelen var søkt eller godkjent av kommunen. Tomten var på 248 m², med terrassert tomt opparbeidet med plen og skifersteinlagt uteplass. Prisantydning var kr 2,4 mill. I taksten ble det gjort et verdifradrag på 45 %, samt beregnet en tomteverdi på kr 902.785.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,675 mill. ved kjøpekontrakt datert den 10.4.13. Overtagelse fant sted den 16.5.13.

I forbindelse med at kjøper skulle selge eiendommen, ble det innhentet en verdi- og lånetakst datert 3.5.17. Det fremgikk at boligens BRA var 143 m². Boligens P-rom var 136 m² hvorav 43 m² var i kjelleren, 53 m² i 1. etasje og 40 m² i 2. etasje. Kjellerens P-rom besto av 2 soverom, entre, kjøkken og bad, men kjellerens S-rom på 7 m² var skjønnsmessig beregnet og besto av en gang. Eiendommens markedsverdi var kr 3,96 mill. Det ble gjort et verdifradrag på 28 % og tomteverdien ble anslått til kr 1.665.920.

Kjøper reklamerte til selskapet den 8.5.17, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger om boligens areal ved salget.

Takstmann N, som utarbeidet taksten i forbindelse med kjøpet i 2013, kontrollmålte boligens P-rom. Han konkluderte med en differanse på 2 m² i 1. etasje og 11 m² i 2. etasje. Bruttoareal ble ikke kontrollmålt og N opplyste i tillegg at kjelleren var ombygd slik at arealene ikke kunne sammenlignes.

Megler H uttalte i epost til kjøper den 16.6.17 at kvadratmeterprisen i den aktuelle delen av Tromsø var svært avgjørende for verdisettingen. H kunne ikke bekrefte at boligen ville ha blitt priset høyere, men det var stor sannsynlighet for at et større areal hadde gitt en høyere pris.

Kjøpers takstmann utarbeidet den 8.8.17 en uttalelse i forhold til betydningen av arealavviket. Det ble opplyst at målereglerne hadde endret seg noe siden 2013, men at endringene ikke ble vurdert til å ha noe spesielt å si for avviket. Det ble antatt at kjøper ville ha betalt kr 336.000 mindre for eiendommen oppjustert i henhold til konsumprisindeksen.

Selskapet fremsatte flere minnelige tilbud til kjøper, men disse ble avslått.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Kjøper har vist til at boligen hadde et avvik i P-rom på 13 m². Vedrørende utmålingen etter avhl. § 4-12, anførte kjøper at det var tilstrekkelig bevist at eiendommens verdidifferanse med og uten mangel var på kr 336.000. Kjøper påpekte at tomteverdien ikke skulle holdes utenfor vurderingen.

Selskapet var enig i at det ble gitt en uriktig opplysning i forhold til areal, men anførte først at dette ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Ved utmålingen, anførte selskapet at et prisavslag måtte fastsettes skjønnsmessig, jf. avhl. § 4-12 første ledd, og at det måtte gjøres et fradrag for tomteverdien i henhold til retts- og nemndspraksis.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse i saken hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 95.795, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Dette beløpet var basert på at tomteverdien ble holdt utenfor vurderingen, jf. FinKN-2015-459.

Kjøper har påklaget sekretariatets avgjørelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av en mangel etter avhl. § 3-8 knyttet til innvending arealavvik i halvpart av en tomannsbolig. Selskapet har forut for behandlingen av saken i nemnda, erkjent at det foreligger en uriktig opplysning i saken og akseptert sekretariatets avgjørelse. Spørsmålet for nemnda er følgelig begrenset til utmålingen av prisavslags størrelse. Nemnda bemerker at den er enig i sekretariatets avgjørelse om at arealavviket er 12 m² sett i forhold til P-rom, noe som utgjør et avvik på 8,11 %. Det vises til sekretariatets avgjørelse på dette punktet.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd for arealavvik ved tomannsboliger, har nemnda i tidligere saker foretatt en standardisert beregning av prisavslaget. Det tas utgangspunktet i kjøpesummen, fratrasket tomteverdien, og gir et prosentvis fradrag på to tredjedeler av arealavviket, jf. FinKN-2015-317, FinKN-2015-459 og FinKN-2016-018. I saken her er kjøpesummen kr 2.675.000, og tomteverdien var av takstmannen estimert til kr 902.785. Prisavslaget blir da 8,11 % av kjøpesummen, som er kr 143.727. To tredjeparter av dette utgjør kr 95.817. Nemnda kan ikke se, slik denne saken er opplyst, at det er grunnlag for å fravike den standardiserte beregningen av prisavslaget som er lagt til grunn i tidligere nemndspraksis.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).