

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-107

12.2.2018

AmTrust Europe Limited

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

Arealsvikt — 5,26 % av 57 m² — innvirkning? — avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En 3-roms selveierleilighet i Oslo ble solgt for kr 3.300.000 i 2016. Det ble opplyst ved salget at boligens areal var 57 m² (P-rom). Kjøper oppdaget senere at riktig areal var 54 m². Kjøper mente at det forelå mangelsansvar for selskapet, da det var gitt uriktig opplysning om leilighetens størrelse. Selskapet avviste ansvar, og anførte at avviket var for lite til at det hadde innvirket på avtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 115.789, takseringskostnader kr 2.000, dokumentavgift kr 2.894, advokatkostnader kr 30.250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av arealsvikt, jf. avhl. § 3-8.

I forkant av kjøpet ble kjøper forelagt salgsoppgaven. Boligen ble markedsført med et primæareal på 57 m². Det ble oppgitt at boligen hadde en attraktiv beliggenhet i et rolig villastrøk, med bruksrett til egen hagedel.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 14.11.16. Kjøpesum var kr 3.300.000. Overtakelse fant sted den 2.1.17.

Kjøper fattet mistanke om avvik mellom markedsført og faktisk areal. Etter kontrollmålinger av takstmann N og takstmann K, ble det korrekte primæarealet vurdert til 54 m². Avviket var følgelig på 3 m², og utgjorde 5,26 %.

Selskapet har sitert fra forklaringen til takstmannen som foretok oppmålingen ved salget:

Via tegninger felt 3 har jeg bommet på 1,4 m² på soverom. Dette er ikke større enn et skap og ville etter min oppfatning ikke hatt betydning for om kjøper ville kjøpt denne leiligheten eller ikke. Dvs. et marginalt fratrekk på et innhuk som ikke var lett å oppdage pga. soveromsvegg. Og om vi bruker 1 desimal så havner vi på 54,4. Og hvis vi tenker oss at jeg har rundet opp fra 56,5 så snakker vi maks 2 m² avvik.

Kjøper har anført at avviket på 5,26 % er tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 115.789, og krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for takseringskostnader kr 2.000, for mye betalt dokumentavgift kr 2.894, og advokatkostnader kr 30.250, samt forsinkelsesrenter fra 12.5.17.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Selskapet anførte at avviket var for lite til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, og viste bl.a. til den fremlagte uttalelsen fra takstmannen. Selskapet mente videre det var andre forhold som var avgjørende for kjøper, bl.a. at boligen hadde eksklusiv bruksrett til hage.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet la til grunn at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. Rt. 2003 s. 612, FinKN-2014-548, FinKN-2014-464, FinKN-2013-462 og FinKN-2011-423. Det ble videre vektlagt at saken gjaldt en forholdsvis liten leilighet i Oslo med høy kvadratmeterpris, hvor arealangivelsen måtte anses som relevant både ved beslutningen om kjøp og ved et ev. videresalg.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Oppgitt areal i P-rom er 57 m², mens korrekt areal har vist seg å være 54 m². Det synes ikke å være uenighet om disse tallene, selv om selskapet har fremlagt en uttalelse fra takstmannen som bemerker at avviket muligens kun er 2 m². Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at korrekt arealavvik er 3 m². Avviket utgjør 5,26 % av oppgitt areal. Det følger av Høyesteretts dom i Rt. 2003 s. 612 at innendørs arealavvik må være av en viss størrelse for å kunne utgjøre mangel etter avhl. § 3-8. I dommen var 8,9 % avvik i boligareal "*klart*" tilstrekkelig på en bolig med oppgitt areal på 112 m². Uttrykksmåten viser også at lavere prosentvis avvik kan være tilstrekkelig til å utgjøre mangel. Det uttales samtidig i dommen at terskelen for mangel vil være lavere for små leiligheter enn for større boliger.

I FKN-2010-158 var et avvik i underkant av 5 % ikke tilstrekkelig, selv om boligen var liten (oppgitt boareal var 41 m², mens det korrekte var 39 m²). I FinKN-2011-054 kom nemndas flertall til at et avvik på 6,4 % var tilstrekkelig for en bolig med oppgitt areal på 109 m². I FinKN-2011-423 fant flertallet at saken var et grensetilfelle, men at et arealavvik på 6 % for en bolig på 90-100 m² var relevant. I samme avgjørelse ble det fremholdt, at det i lys av praksis er mulig, at det er en veiledende nedre grense på 5 % for de minste leilighetene (under 50 m²), stigende til 6 % for leiligheter opp til ca. 100 m². Nemnda viser også til FinKN-2014-548 hvor nemnda fant at et avvik på 3 m², noe som utgjorde 5,5 % av opplyst areal på 55 m², var et grensetilfelle, men at avviket var tilstrekkelig til å utgjøre mangel.

I den foreliggende saken er arealavviket altså 5,26 % av oppgitt areal på en leilighet med oppgitt areal på 57 m². Nemnda bemerker at også dette er et grensetilfelle, men nemnda har funnet at arealavviket er relevant.

Når det gjelder lovens vilkår om at man må kunne gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet eller kjøpesummens størrelse, uttales det i nevnte dom at det er selgeren som har bevisbyrden for at en uriktig salgsopplysning ikke har virket inn. Nemnda kan ikke se at bevisbyrden er oppfylt, og bemerker særlig at for forholdsvis små leiligheter — slik som denne — vil størrelsen på leiligheten normalt ha vesentlig betydning. Nemnda kan ikke se at det forhold at leiligheten har eksklusiv bruksrett til en del av hagen, kan ha avgjørende betydning i denne forbindelse slik saken ligger an.

Det foreligger etter dette en mangel, jf. avhl. § 3-8, og kjøperen har krav på prisavslag i medhold av avhl. § 4-12. Nemnda har i sin praksis ved utmåling av prisavslag for arealsvikt, delvis enstemmig og delvis under dissens, tatt utgangspunkt i en matematisk beregning med grunnlag i kjøpesummen og oppgitt areal, og utmålt prisavslag til et beløp tilsvarende ca. 2/3 av resultatet av den matematiske beregningen. Etter denne beregningsmåten utgjør prisavslaget kr 115.789, og nemnda tilkjenner kjøperen dette beløpet som prisavslag.

Kjøper har i tillegg krevd dekning av advokatutgifter som utgjør kr 30.250. Etter nemndas mening foreligger det ansvarsgrunnlag etter avhl. § 4-14, idet selgeren svarer for takstmannens uriktige arealopplysning, jf. FinKN-2016-018 med videre henvisninger. Advokatutgifter regnes som et direkte tap, dersom det var nødvendig å søke advokatbistand. Etter nemndas oppfatning var det det i denne saken, siden selskapet har bestridt ansvarsgrunnlaget. Men i tilsvarende saker har nemnda lagt til grunn at selskapet ikke er ansvarlig for sakskostnadene uten hensyn til størrelsen,

og at det er rimelig å se hen til tvistelovens regler om sakskostnader i småkravsprosess, jf. FinKN-2016-018 med videre henvisninger. Nemnda finner etter dette at nødvendige sakskostnader i saken bør settes til kr 25.000. Da kr 15.500 av advokatutgiftene er dekket av kjøpers forsikringsselskap, fastsettes erstatningen på dette punktet til kr 9.500.

Det er også krevd dekket kr 2.000 for utgifter til takstmann, og nemnda tar dette kravet til følge da det var nødvendig å få en ny oppmåling. Videre er det krevd dekket dokumentavgift med kr 2.894, noe som også tilkjennes, jf. Rt. 2010 s. 1395. Kjøper har krevd forsinkelsesrente fra 12.5.17, og kravet tas til følge.

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), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).