

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-253

13.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

Arealsvikt — 7,6 % av 273 kvm (BRA) — innvirket? — avhl. § 3-8.

En landlig beliggende enebolig i Nes kommune oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 3.000.000 ved kjøpekontrakt av 13.11.15. Primærarealet (p-rom) ble oppgitt til 202 kvm og bruksarealet (BRA) til 273 kvm. Tomteareal var på 2.749 kvm. Ved videresalg av boligen i 2017 ble BRA målt til 252 kvm. Dette tilsvarte et avvik på 21 kvm BRA, som forholdsmessig utgjorde 7,6 %. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, da det var gitt en uriktig opplysning om boligens bruksareal. Selskapet avviste ansvar, og viste til at avviket var for lite til å utgjøre en mangel og at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 180.769, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

I salgsoppgaven ble boligen markedsført med et primærareal (P-rom) på 202 kvm og et bruksareal (BRA) på 273 kvm. Utvendig tomteareal ble oppgitt til 2.749 kvm.

For øvrig ble bl.a. følgende fremhevet i prospektet:

Fantastisk utsikt mot G (...)

...

Landlig og usjenert beliggende på F (...). Eiendommen har en unik og fantastisk utsikt mot grøntarealer og G. Boligen befinner seg på et høydedrag.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 13.11.15. Kjøpesum var kr 3.000.000.

I forbindelse med videresalg i 2017 kontaktet kjøper takstmann P for en gjennomgang av boligen, som avdekket et arealavvik fra opplysningene ved kjøpet. Ifølge takstmann Ps rapport skyldtes avviket i P-rom på 39 kvm en definisjonsendring fra tidligere omsetning. Avviket i BRA ble målt til 21 kvm, og utgjorde 7,6 % av det oppgitte bruksarealet på 273 kvm.

Takstmann B, som gjorde oppmålingen ved salget i 2015, foretok en ny kontrollmåling. Han kom til samme resultat som takstmann P.

Selskapet innhentet en uttalelse fra eiendomsmegler G som formidlet boligen i 2015:

På slike eiendommer er det mer vanlig å beregne pris ut ifra: beliggenhet, standard og innhold i boligen. Kvadratmeterpris blir mer brukt på prosjekterte leiligheter og leiligheter som selges etter avhendingsloven. I dette tilfellet ble prisantydning satt av både meg og takstmannen.

Boligen ble videresolgt den 17.2.17 med korrekt bruksareal og hvor primærareal basert på dagens måleregler ble oppgitt. Ifølge salgsstatistikk fra Eiendomsverdi ble boligen solgt for kr 3.100.000 med endret arealangivelse.

Kjøper har i korte trekk anført at arealavviket på 7,6 % (21 kvm BRA) er tilstrekkelig til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Som følge av dette krever kjøper prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 180.769, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 27.3.17.

Selskapet har avvist kravet. Det er i all hovedsak vist til at avviket ikke er tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og bemerket blant annet at avviket på 7,6 % i BRA ble ansett å være for lite til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8 første ledd. Sekretariatet fant det i alle tilfeller lite sannsynlig at den uriktige opplysningen hadde virket inn på den avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering, og anført at det faktiske avviket i P-rom var på 10,4 % (21 kvm), og at avviket var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper fremla en e-post fra takstmann P som bekreftet avvikets størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. Det er et vilkår for at mangel skal foreligge, at en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått.

Flertallet, Nygaard, Sogn, Skramstad, og van der Lagen-Larsen, bemerker innledningsvis at arealmålingen som ble foretatt i 2017, isolert sett taler for at det er et arealavvik i primærareal (P-rom) på 39 kvm og et arealavvik i bruksareal (BRA) på 21 kvm i forhold til arealmålingen som lå til grunn da kjøper ervervet boligen i 2015. Forut for sekretariatets avgjørelse synes begge parter i den foreliggende saken å ha vært enige om at arealavviket skulle vurderes ut fra bruksarealet. Etter sekretariatets avgjørelse har imidlertid kjøper presisert at det er arealavviket i primærarealet som må skal legges til grunn for nemndas vurdering, og det er fremholdt at arealavviket også i primærarealet er 21 kvm. For bruksarealet utgjør arealavviket i tilfelle 7,6 %, og for primærarealet 10,4 %.

Det er opplyst at målereglene for primærarealet er endret i tiden mellom de to arealmålingene i henholdsvis 2015 og 2017. Slik saken er opplyst for nemnda er det uklart om noe — og i tilfelle hvor stor del — av avviket i primærarealet som skyldes de nye målereglene. Nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til hvor stort arealavviket i primærarealet rent faktisk er, da nemnda er kommet til at arealavviket uansett om det vurderes ut fra bruksareal eller primærareal, ikke har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda viser til at det må foretas en helhetsvurdering av om arealavviket har virket inn på avtalen. Den aktuelle boligen var markedsført med en landlig og usjenert beliggenhet med en fantastisk utsikt. Tomten er forholdsvis stor da den er 2,7 mål. Det foreligger ikke opplysninger som taler for at det innvendige arealet har vært særlig viktig for kjøperne. Arealavviket ble først oppdaget i forbindelse med videresalget. Etter nemndas skjønn er det flere forhold enn kun det innvendige arealet i boligen som har hatt betydning for kjøpsavtalen i den foreliggende saken. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at arealavviket har virket inn på kjøpsavtalen.

Mindretallet, Grannes og Asak Oftedahl, har under noe tvil funnet det sannsynliggjort at boligen har et avvik på 21 kvm i P-rom. Mindretallet viser til at kjøpers takstmann har presisert at det er et faktisk avvik på minst 21 kvm P-rom. I følge takstmannen skyldes avviket ikke en definisjonsfeil.

Arealavviket er på 10,4 %. Mindretallet viser til Bergsåker: *Kjøp av fast eiendom* (5. utg., 2013) s. 329, hvor det følger at det må "*antas at 9-10 % avvik eller mer normalt vil utgjøre mangel uansett størrelsen på boligen*". Etter mindretallets syn er et avvik i P-rom på 10,4 % tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel. Det følger av Arealsvikt-dommen, Rt. 2003 s. 612, at det er selgeren som har bevisbyrden for at avviket ikke har virket inn. Mindretallet kan vanskelig se at avvik i denne størrelsesorden normalt ikke er egnet til å virke inn på kjøpet og selger har ikke oppfylt sin bevisbyrde. Etter mindretallets syn foreligger det derfor en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).