

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2018-302

4.5.2018

Tryg Forsikring NUF

Ansvar

Takstmannsansvar – arealavvik – uriktige /misvisende opplysninger i verdi- og lånetakst – øk.tap.

I forbindelse med salg av bolig i 2009 utarbeidet takstmann en verdi- og lånetakst. BTA/p-rom ble oppgitt til 53/46. Det ble opplyst at arealet på hemsene var med i p-romsberegningen, selv om det ikke var målbart. I forbindelse med salg av leiligheten i 2016 fikk klager utarbeidet en tilstandsrapport. Takstmann fastsatte i sin rapport BTA og p-rom til henholdsvis 38 og 34 m². Klager mente dermed at han hadde betalt overpris for leiligheten i 2009 på grunn av takstmanns uriktige/misvisende opplysninger om leilighetens areal. Han mente derfor at det forelå et uaktsomhetsansvar, og fremmet krav om erstatning med utgangspunkt i overprisen som i sin tid ble betalt. Selskapet avviste at det forelå noe ansvarsgrunnlag og at klager uansett ikke hadde dokumentert noe økonomisk tap. Nemnda kom til at klager ikke hadde dokumentert et økonomisk tap.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 569 336, i tillegg til forsinkelsesrenter og saksomkostninger

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning mot ansvarsforsikringen til takstmann.

Takstmannen utarbeidet verdi- og lånetakst (taksten) til et boligprospekt som grunnlag for klagers kjøp av bolig i 2009. I prospektet ble BTA/p-rom oppgitt til 53/46 kvm. Under punktet "Diverse" ble det bemerket:

Det gjøres oppmerksom på at arealet på hemsene er 189 cm. Kravet for målbart areal er 190 cm, men arealet på hemsene er likevel medtatt i p-rom beregningen.

Under punktet om forutsetninger fremgikk det at taksten var utført i henhold til NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling med NS 3940 som utgangspunkt.

Om beregningen av arealet fremgikk det av taksten:

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Arealangivelsen fremkom slik i taksten:

Eiet seksjon – arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m2	Bruksareal BRA m2			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	53	46		46	Entre – bad –åpen kjøkkenløsning mot stue med peisovn – hems. I tillegg kommer: Bod i kjeller. Takhøyde på hems er 189 cm. Minste krav til målbar høyde i boligareal er 190 cm (i del av bolig). Hems er målt til 189 cm og er inkludert i P-arealet. Andel P-areal på hems er målt til 15 m2. Brutto arealmål er skjønnsmessig beregnet.
Sum bygning	53	46		46	

Eiet seksjon - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Alle rom er vurdert til p-rom.	

Prisantydning var kr 1 990 000, mens verditaksten var på kr 2 150 000. Klager kjøpte leiligheten ved kjøpekontrakt av 3.9.09 og overtok leiligheten 24.9.09. Kjøpesummen var kr 2 000 000.

I forbindelse med salg av leiligheten i 2016, fikk klager utarbeidet en tilstandsrapport. Takstmann L, som utarbeidet tilstandsrapporten, målte boligens BTA og BRA og p-rom til henholdsvis 38 og 34 kvm.

Klager fremsatte krav ovenfor takstmann E og henviste til at han, ved å ta med det ikke-målbare arealet i BRA-beregningen, hadde handlet i strid med Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling.

Saken ble videresendt selskapet, som avslo kravet med henvisning til at takstmannen ikke hadde opptrådt uaktsomt og at klager ikke hadde lidd noe økonomisk tap.

Klager innhentet en verdivurdering fra megler på leilighet solgt med hhv. 34 m2 og 45 m2. Vurderingen lød på henholdsvis kr 3 000 000 og kr 3 900 000.

Klager klaget på avslaget til selskapet og fremmet et krav på kr 900 000 med henvisning til meglerens verdivurderingsavvik.

Etter dette ble det innhentet et pristilbud fra Byggmester C på å få senket gulvet på hemsens slik at også arealet på hemsens ble målbart. Dette ble satt til kr 640 625 inkl. mva. Selskapet kunne imidlertid ikke akseptere dette som en minnelig løsning i saken.

Det ble foretatt en kontrollmåling av hemsens takhøyde, og det ble også her konkludert med at arealet på hemsens ikke var måleverdig ihht. Takseringsbransjens retningslinjer for arealmålinger gjeldende fra februar 2015.

Klager hevder at takstmannen er ansvarlig og anfører at det foreligger ansvarsgrunnlag, økonomisk tap og årsakssammenheng.

Vedørende *ansvarsgrunnlaget* anfører klager at angivelsen av leilighetens areal er i strid med den aktsomhetsnorm som må gjelde for takstmenn. Aktsomhetsnormen ved arealangivelse kan utledes av "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger" fra 2009, basert på NS 3940:2007. Klager påpeker at det også ble opplyst i taksten at nevnte retningslinjer ble anvendt ved arealmålingen. Det følger både av retningslinjene og NS 3940:2007 at arealer med takhøyde lavere enn 1,90 ikke er målbare.

Videre følger det av retningslinjene pkt. 1.4 at det samlede areal for primære rom skal oppgis i forbindelse med markedsføring av boliger, og av pkt. 5.2 at bruksareal skal bestemmes separat for hvert plan i boligen. Hemsens utgjør et eget plan, og den er også tegnet opp som eget plan i skissen utarbeidet av takstmann, som er inntatt i salgsoppgaven. Dersom arealet på hemsens var medregnet i måleverdig areal, skulle hemsens således vært ført opp på egen kolonne. Takstmann har medtatt hemsens i det opplyste arealet, uten å føre den på egen kolonne. Dette utgjør i seg selv brudd på retningslinjene/normen.

Takstmannen har også medtatt hemsens i bruksarealet (p-rom/s-rom), hvilket også utgjør brudd på retningslinjene. Det følger av sammenhengen i retningslinjene at bruksarealet også må ha minimumshøyde på 1,90 m og bredde på 0,60 m for å medtas som bruksareal.

Klager anfører at opplysningene om areal må forstås slik at hems ikke inngår i de oppgitt arealer, og klager viser til at hemsens ikke er gitt egen kolonne i punktet "Eiet seksjon – arealer". På hemsens var det både kontor og soverom, som ikke er nevnt i punktet.

Angivelse av bruttoareal på 53 kvm må anses som uriktig opplysning. Ny oppmåling viser bruttoareal på 38 kvm.

Klager har ikke misligholdt sin undersøkelsesplikt. Han oppdaget ikke før salg av leiligheten at den hadde mindre areal enn oppgitt. Selgers opplysningsplikt går uansett foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kvadratmeterpris er et sentralt moment ved kjøp av bolig, jf. bl.a. Rt-2003-612. I dommen gis det også uttrykk for at et uriktig areal vil ha innvirkning på prisen.

Takstmannens opplysninger er i beste fall uklare, og også motstridende; under punktet "Eiet seksjon – romfordeling" har han ført opp at alle rom i første etasje er p-rom, mens han under punktet "Eiet seksjon – arealer" har latt kolonnen for p-rom stå tom, mens det står 46 kvm i kolonnen for s-rom. Det sentrale er at det ikke fremgår at leiligheten har et bruksareal på (46-15) 31 kvm. Dersom takstmann hadde ment at boligen hadde 31 kvm p-rom, men med tillegg av tilgjengelig, men ikke målbart areal på hems, kunne dette enkelt vært formulert på en tydelig måte.

Takstmannen er den profesjonelle part, og verditaksten ble utformet med sikte på salg. Feilen i verditaksten forplantet seg også til prospektet, der det på side 1 vises til at leiligheten har 53 kvm BTA og 46 kvm bruksareal.

Det gjelder en lav terskel for aktsomheten i profesjonsforhold, jf. eksempelvis LB-2016-23520 og TOSLO-2017-88510.

Vedørende *økonomisk tap* anføres at prisantydningen i 2009 var på kr 1,99 mill., og leiligheten ble solgt for kr 2 mill. Megleren vurderte leilighetens verdi ved BRA/p-rom på 34 kvm til kr 3 mill. og til kr 3,9 mill. ved tilsvarende på 45 kvm. Dette ble gjort etter besiktigelse av den aktuelle leilighet, inkludert hemsen, og er derfor ikke bare en generell verdivurdering basert på kvadratmeterpris. Forskjellen i dagens marked er således på kr 900 000.

Når det gjelder beregningen av tapet, viser klager videre til at en generell prisutvikling ut fra statistikk for leiligheter i Oslo og Bærum ville gitt en verdi i desember 2016 på kr 3 783 661. Det kan imidlertid ikke legges til grunn at denne leiligheten ville hatt en lavere prisstigning enn andre blokkeiligheter i Oslo og Bærum. Således må det legges til grunn at leiligheten vil ha samme verdiøkning som markedet generelt, slik at "manglende" fortjeneste på kr 900 000 må tilskrives at det ble betalt overpris i 2009. Klager anfører at en prosentmessig tilbakeføring til overpris i 2009 på 23 % tilsier et tap på kr 460 000, med tillegg av for mye betalt dokumentavgift og på kr 11 500 og avsavnsrente på kr 97 836 (for seks år og ni måneder) frem til krav ble fremmet i august 2016. Erstatningskrav som fremmes er etter dette oppad begrenset til kr 569 336, med et tillegg av forsinkelsesrenter og sakskostnader.

Klager anfører at det er tilstrekkelig med sannsynlighetsovervekt for å sannsynliggjøre det økonomiske tapet, og mener tapet er tilstrekkelig sannsynliggjort.

Vedørende *årsakssammenheng* anføres at det er en klar sammenheng mellom arealopplysning og pris, og kvadratmeterpris må anses som en av de viktigste faktorene for en kjøper. Klager kjøpte for en kvadratmeterpris på kr 43 478, mens den reelle prisen var kr 58 823. Ut fra prisantydningen var kvadratmeterprisen enda høyere, og lå ca. kr 20 000 over gjennomsnittlig kvadratmeterpris i bydelen.

Klager kan ved salg i dag ikke markedsføre leiligheten med samme areal som da han kjøpte den, og det er påregnelig med et tap ved at klager ikke får med seg prisstigningen i markedet ut fra den kjøpesummen han betalte.

Selskapets anførsel om at det ikke dreier seg om arealsvikt, men uegentlig arealavvik grunnet det eksisterende arealet på hemsen, kan ikke tillegges vekt så lenge klager har godtgjort at det foreligger et økonomisk tap. Arealavviket er omfattende, særlig for en såpass liten leilighet.

Selskapet bestrider ansvar og har anført at takstmann ikke har gitt uriktige opplysninger og at det i alle tilfelle ikke foreligger økonomisk tap.

Når det gjelder opplysningene i taksten, viser selskapet til at takstmann valgte å lage en rubrikk for boligen som omfattet første etasje, med en forklaring av hvordan arealet ble beregnet. I forklaringen opplyste takstmann om krav til målbar høyde og reell høyde; "Takhøyde på hems er 189 cm. Minste krav til målbar høyde er 190 (i del av bolig). Hems er målt til 189 cm og er inkludert i P-arealet. Andel P-areal er målt til 15 kvm." Selskapet viser til at takstmann ga uttrykk for regelen om målbare arealer og ga en forklaring på hvordan det totale arealet fremkommer.

Selv om opplysningene kan oppfattes forvirrende, må dette anses innenfor aktsomhetsnormens spillerom. Opplysningene kan heller ikke anses uriktige, sett hen til forklaringen som gis, samt at

de fremkommer også i prospektet. Det må også hensyntas at klager var på visning og kunne iaktta leiligheten og sammenholdt med gitte opplysninger.

Selskapet anfører videre at det ikke dreier seg om arealsvikt i egentlig forstand, men om et uegentlig arealavvik. Selv om arealet på hemsen ikke tilfredsstiller kravene til målbart areal, er det ikke tvil om at arealet faktisk eksisterer og kan utnyttes. Klager har bodd i leiligheten i syv år, og det må legges til grunn at arealet har vært benyttet. Det foreligger både retts- og nemndspraksis om uegentlig arealavvik, blant annet LB-2013-64432, FinKN 2010-100, FinKN 2014-307 og FinKN 2017-176.

Når det gjelder økonomisk tap, viser selskapet til at dette må vurderes med utgangspunkt i at opplysningene var annerledes formulert. Prissammenligningen fra eiendomsmegler bestrides av selskapet, da disse ikke bygger på samme utgangspunkt som verditaksten.

Opplysningene om hemsen må medtas sammen med øvrige momenter som er bestemmende for markedsverdien, så som beliggenhet, solforhold, nærhet til attraktive områder, offentlig kommunikasjon mv. Leiligheten må anses å ha en svært attraktiv beliggenhet på Adamstuen. Både gulvareal og bruksareal er det samme, og selskapet anfører således at markedsverdien ville vært den samme uavhengig av formuleringene i verditaksten. Takstmann ville endt på samme prisvurdering, og det foreligger således ikke et økonomisk tap.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om klager har krav på erstatning under takstmannens ansvarsforsikring.

Nemnda behøver ikke ta stilling til spørsmål om det foreligger ansvarsgrunnlag fordi den finner at det uansett ikke er dokumentert et økonomisk tap. Klager viser til verdivurderinger fra en eiendomsmegler for areal på 45 og 34 kvm på henholdsvis kr 3.9 og kr 3.0 mill., og anfører at verdivurderingen har tatt hensyn til hemsens areal på 15 kvm. Men verdivurderingen for 34 kvm gir ikke uttrykk for at den har tatt hensyn til at det faktisk er en hems på 15 kvm som kan brukes selv om takhøyden er én cm for lav til at den skal måles etter retningslinjene. Denne verdivurderingen er derfor ikke egnet til å dokumentere et økonomisk tap for kjøper.

Det er heller ikke dokumentert at takstmannen i 2009 ville gitt en annen verdivurdering om han hadde oppstilt arealet i taksten ihht. retningslinjene, eller at kjøper i denne situasjonen ikke ville betalt full pris. Takstmannen opplyste i prospektet om krav til målbar høyde og reell høyde; "Takhøyde på hems er 189 cm. Minste krav til målbar høyde er 190 (i del av bolig). Hems er målt til 189 cm og er inkludert i P-arealet. Andel P-areal er målt til 15 kvm." Det fremgår derfor klart av prospektet hvordan arealangivelsen er fremkommet og at arealet inkluderer 15 kvm. på hemsen med lavere takhøyde enn 190 cm. Det dreier seg etter dette ikke om arealsvikt i egentlig forstand, men om et uegentlig arealavvik. Selv om arealet på hemsen ikke tilfredsstiller kravene til målbart areal, forstår nemnda situasjonen slik at arealet faktisk eksisterer og kan utnyttes. Klager har bodd i leiligheten i syv år, og det må legges til grunn at arealet har vært benyttet. Nemnda kan derfor ikke se noe grunnlag for at takstmannen ville gitt en lavere verdi eller at kjøperen ville ha gitt et lavere bud om arealet hadde vært oppstilt på korrekt måte i taksten. Opplysningene om hemsen også sees sammen med øvrige momenter som er bestemmende for markedsverdien, så som beliggenhet, solforhold, nærhet til attraktive områder, offentlig kommunikasjon mv. Leiligheten må anses å ha en svært attraktiv beliggenhet på Adamstuen. Både gulvareal og bruksareal stemmer med taksten, og nemnda har ikke grunnlag for å si at markedsverdien ville vært en annen uavhengig av formuleringene i verditaksten.

Nemnda mener derfor det ikke er dokumentert noe økonomisk tap.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Birgitte Hagland (nestleder), Line Merete Lileng (nøytralt oppnevnt medlem), Elisabeth Okkenhaug (selskapsrepresentant), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).