

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-275

2.4.2019

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – utmåling av prisavslag – erstatning for tapt verdistigning ved salg? – avhl. §§ 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En kjedet enebolig i Oslo fra 1992 ble solgt "som den er" for kr 4,21 mill., og overtatt av kjøper den 28.2.15. Det ble opplyst ved salget at boligens areal var på 166 m² (P-rom). I forbindelse med forberedelser til videresalg av boligen i 2018, ble det avdekket at boligens areal var 15 m² mindre enn opplyst. Kjøper reklamerte til selskapet den 17.8.18 og anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og fremla en meglervurdering som oppga at boligens verdi ved kjøpet ville vært kr 380 000 lavere med riktig arealopplysning. Kjøper krevde dekket både det dokumenterte beløpet som prisavslag etter avhl. § 4-12, i tillegg til å kreve erstatning for tapt verdistigning ved videresalget etter avhl. § 4-14. Selskapet avviste kravet og anførte at kjøper hadde reklamert for sent. Selskapet var enig i at det ble gitt en uriktig opplysning om boligens areal, men var av den oppfatning at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12, i tråd med det dokumenterte verditapet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 380 000, krav om erstatning for tapt verdistigning og for mye betalt dokumentavgift på til sammen kr 144 585, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en kjedet enebolig oppført i 1992. I prospektet ble boligen omtalt som spennende, tiltalende og attraktiv. Prisantydning var kr 4,2 mill. Videre ble det opplyst at boligen hadde et bruttoareal på 186 m², bruksareal på 169 m² og primærrom på 166 m². Boligens primærareal var fordelt med 46 m² i kjelleren, 10 m² på inngangsplan, 53 m² i 1. etasje og 57 m² i 2. etasje. Arealet i 2. etasje besto av trappegang, bad/wc og 3 soverom. Tomten var på 223 m².

I taksten fremgikk de samme opplysningene om arealet som i prospektet. Det ble gjort et verdifradrag på kr 400 000 ved beregningen av boligens tekniske verdi, samt beregnet en tomteverdi på kr 800 000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2002.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,21 mill. ved kjøpekontrakt datert den 10.12.14, og overtatt av kjøper den 28.2.15.

Ifølge kjøpers skattemelding for 2017, hadde boligen et primærareal på 153 m². Det ble fremlagt et utdrag fra selgers skattemelding, som viste samme areal.

I forbindelse med at kjøper skulle selge eiendommen, ble det innhentet en tilstandsrapport datert den 12.8.18. Det fremgikk at boligens bruttoareal var 176 m² og bruksarealet var på 155 m².

Boligens primærareal var 151 m² hvorav 45 m² var i kjelleren, 53 m² i 1. etasje, 10 m² i inngangsplan og 43 m² i 2. etasje med samme romfordeling som tidligere.

Kjøper reklamerte til selskapet den 17.8.18 over et arealavvik på 15 m² i forhold til det som var opplyst i salgsdokumentasjonen.

Takstmann T., som utarbeidet taksten i forbindelse med salget fra selger, sendte sin kollega takstmann B. for å kontrollmåle areal i 2. etasje. Takstmann B. konkluderte med et bruttoareal på 48 m², et bruksareal på 43 m² og et primærareal på 43 m².

Kjøper ba megler B. om å vurdere hvilken verdimessig betydning reduksjonen i boligens areal ville hatt ved kjøpet i 2014, og om hva boligens markedspris var i dag på bakgrunn av arealavviket. I e-post fra megler B. av 9.11.18 fremgikk:

Avviket på 15 kvm. ville utgjort ca. kr 380 000,- med kvm-prisen i 2014.

Kvm-prisen i dag er litt vanskelig å sette, da boligen p.t. ikke er solgt. Boligen har vært annonsert til kr 5 400 000,- uten at det har kommet noen bud. Dersom vi setter prisen til f.eks. 5 300 000,- får vi en snittpris på kr 35 000,- noe som utgjør kr 525 000,- i dagens marked.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-8, da det var gitt uriktige opplysninger om boligens areal ved salget. Kjøper viste til at avviket fra opplyst areal i P-rom utgjorde ca. 9 %. Kjøper har anført at prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd skulle utmåles i tråd med vurderingen fra megler B. da denne vurderingen var den som ga best uttrykk for verdiminuset. Kjøper anførte videre at kjøper hadde gått glipp av en verdistigning i markedet dersom boligen hadde hatt korrekt areal. Denne verdistigningen utgjorde et direkte tap som kjøper krevde erstattet, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet var enig i at det ble gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, men var av den oppfatning at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen. Uansett hadde kjøper reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. § avhl. 4-9, og selskapet viste til at riktig areal fremgikk i kjøpers skattemelding. Dersom det likevel forelå en mangel, måtte prisavslaget iht. avhl. § 4-12 utmåles skjønnsmessig iht. den såkalte "Grant Carlsen"-metoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til reklamasjonsspørsmålet. Sekretariatet har lagt til grunn at reklamasjonen ikke ble fremsatt for sent og bl.a. vist til følgende:

Selskapets hovedgrunnlag for denne anførselen er at korrekt areal fremgikk av den første skattemeldingen som kjøper fikk ved overtakelsen av boligen. Sekretariatet kan ikke se at avhl. § 4-9 om kjøperens undersøkelsesplikt etter overtakelsen medfører at kjøper må kontrollere arealopplysninger i skattemeldingen i særskilt.

Sekretariatet bemerker også at selskapet selv har vist til at selger ikke tenkte noe over arealopplysningen i sin skattemelding. Kjøper reklamerte til selskapet 5 dager etter befaring/utskriftsdato i forbindelse den nye tilstandsrapporten hvilket ikke kan sies å være for sent.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og kan således heller ikke se at reklamasjonen er for sent fremsatt grunnet opplysningene i skattemeldingen.

Når det gjelder spørsmålet om arealsvikten utgjør en mangel etter avhl. § 3-8, har sekretariatet vist til følgende:

I henhold til Rt. 2003 s. 612, kan et arealavvik utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Det må imidlertid være et avvik av en viss størrelse. Høyesterett kom til at et avvik på 8,9 % var tilstrekkelig.

I henhold til nemndspraksis, må det foreligge et faktisk avvik i areal enten ved at arealet ikke eksisterer eller at arealet ikke er målbart. Avviket kan enten være i bruksareal eller i P-rom. Dersom det kun er et avvik i P-rom, skal det mindre til for at avviket er tilstrekkelig enn om avvik er knyttet til bruksareal.

Slik sekretariatet forstår faktum i den foreliggende saken, så foreligger det et avvik i primærareal. I henhold til nemndas avgjørelse i FinKN-2012-573, så er dette det viktigste arealet for boliger.

I henhold til taksten som ble utarbeidet ved salget, og den taksten som kjøper innhentet i forbindelse med videresalget, så foreligger det et avvik i primærareal på 15 kvm. I henhold til sekretariatets beregninger, er dette et avvik på 9,04 %. Det vises i den sammenheng til at nemnda i FinKN-2014-464 kom til at et avvik på 8,11 % var tilstrekkelig.

Når det er tale om avvik av en viss størrelse er det, som nevnt over, en presumsjon for at feilen har hatt innvirkning, jf. Arealsviktdommen Rt. 2003 s. 612. Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at dette stiller seg annerledes for denne kjøperen.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette også. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, er nemnda enig med kjøper i at en konkret, begrunnet og oppdatert vurdering av verdiforringelsen må tillegges avgjørende vekt. Prisavslag etter den standardiserte utmålingsmetoden vil først og fremst få betydning der annen konkret dokumentasjon på verdiforringelsen ikke foreligger. Nemnda har kommet til at kjøper gjennom fremleggelsen av verddivurdering fra megler B. har sannsynliggjort at arealsvikten utgjør en verdiforringelse på kr 380 000, og legger dette til grunn. Kjøper har i tillegg krevd erstattet for mye innbetalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14, og dette utgjør kr 9 500. I tillegg til dette kommer forsinkelsesrente.

Når det gjelder kravet om erstatning for prisstigningstap, viser nemnda til at erstatning etter avhl. § 4-14 forutsetter at det kan dokumenteres et lidt, økonomisk tap på kjøpers hånd. Nemnda mener prisstigningstapet som er krevd er basert på en hypotetisk og fremtidig salgssituasjon. Så lenge et lidt økonomisk tap på kjøpers hånd – utover en varig verdireduksjon som allerede er tilkjent som prisavslag – ikke er godtgjort, er det etter nemndas syn ikke rettslig grunnlag for å pålegge selger erstatningsansvar i tråd med kjøpers krav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).