

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-400

22.5.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Arealavvik – klassifiseringsfeil (S-rom angitt som P-rom) – innvirkning – avhl. § 3-8.

Et rekkehus i Røyken kommune fra 1993 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.18. Det ble opplyst ved salget at boligen var på 129 kvm i P-rom, hvorav 21 kvm var knyttet til garasje og bod. Kort tid etter overtakelsen skulle kjøper videreselge boligen, og oppdaget i den forbindelse at boligens areal i P-rom var 18 kvm mindre enn opplyst. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at takstmannen kun hadde gjort en tastefeil som ikke hadde hatt noen innvirkning på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Videre viste selskapet til at kjøper hadde videresolgt boligen med gevinst. Nemndas flertall kom etter en konkret vurdering til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 390 697 med tillegg av forsinkelsesrente

Saksfremstilling

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

Boligen er en rekkehusleilighet oppført i 1993.

I prospektet ble boligen omtalt som koselig. Prisantydning var kr 2,75 mill. Boligens areal ble opplyst å utgjøre 147 kvm (BTA), 129 kvm (BRA) og 129 kvm (P-rom). Videre ble det opplyst at boligens P-rom inkluderte entré, stue, kjøkken toalett, tv-stue, vaskerom, bad og 2 soverom.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2015.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. I tilstandsrapporten ble det gitt tilsvarende opplysninger om boligens areal, men det ble i tillegg opplyst at 21 kvm av boligens areal i P-rom på 129 kvm var knyttet til garasje og bod.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. Det foreligger to kjøpekontrakter datert hhv. 27.6.18 og den 4.7.18. Ifølge pkt. 5 i sistnevnte kontrakt, ble det inngått avtale om bruk av blanco-skjøte med frist for å skjøte over eiendommen til hjemmelshaver på 3 måneder. Overtakelsen fant sted den 1.7.18.

I forbindelse med planlagt videresalg av eiendommen, oppdaget kjøper at det forelå et avvik i opplyst areal i P-rom på 18 kvm. I ny tilstandsrapport innhentet av kjøper, ble arealet på 21 kvm knyttet til garasje og bod ansett som S-rom.

Kjøper reklamerte til selskapet den 15.10.18.

I e-post til selskapet den 16.10.18 opplyste selger at de hadde stolt på takstmannens oppmålinger av boligen. Etter selgers vurdering hadde en uriktig opplysning om areal uansett ikke virket inn på

avtalen da det var blitt solgt flere boliger i samme gate med samme pris selv om størrelsen hadde variert noe. Selger opplyste også at kjøper hadde kjøpt boligen før visning, og at kjøper hadde vært på flere visninger med fagkyndige.

Kjøper har bestridt at han hadde med seg fagkyndige på visning, og har forklart at han hadde planer om å bo der selv på kjøpstidspunktet. Kjøper oppga at boligen nå var blitt pusset opp og videresolgt for kr 3,1 mill.

Selgers takstmann opplyste i e-post til selskapet den 23.10.18 at han hadde gjort en tastefeil som ikke hadde hatt betydning for verken taksten eller salgssummen. Takstmannen viste til at et noe mindre nabohus var solgt for kr 50 000 mer. I e-post til selskapet den 8.3.19 opplyste megleren som gjennomførte salget at kjøper hadde kjøpt boligen før visning og at boligen hadde hatt samme prisnivå uavhengig av areal.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper viste til at avviket på 18 kvm utgjorde over 13 %, hvilket var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter bestemmelsen.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Selskapet viste til at kjøper hadde fått flere opplysninger om at garasjen utgjorde S-rom og ikke P-rom. Uansett hadde en eventuell uriktig opplysning om arealet ikke virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet viste til at kjøper hadde hatt en gevinst på kr 300 000 etter å ha bodd i boligen i bare noen måneder og at kjøper ikke hadde dokumentert noe økonomisk tap.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2014-464, og bemerket at det ikke var av betydning at boligen nå var videresolgt med gevinst, jf. bl.a. FinKN-2013-170 og FinKN-2015-349. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 260 000, jf. bl.a. FinKN-2018-028 og FinKN-2016-018.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge Rt. 2003 s. 612 kan et arealavvik utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. Avviket mellom arealet som ble opplyst i taksten som ble utarbeidet ved salget, og den taksten som kjøper innhentet i forbindelse med videresalg, er 18 kvm i P-rom, hvilket er et avvik på 13,95 %. I henhold til praksis, er et avvik på 13,95 % tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel, jf. bl.a. FinKN-2014-464.

Når det er tale om et avvik av en viss størrelse er det, som nevnt over, en presumsjon for at feilen har hatt innvirkning på kjøpsavtalen, jf. nevnte Rt. 2003 s. 612. Spørsmålet er om det i herværende sak foreligger konkrete opplysninger som tilsier at feilen likevel ikke kan sies å ha virket inn på avtalen.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Moss og Bones – bemerker:

Flertallet har etter helhetsvurdering kommet til at arealavviket i dette tilfellet ikke kan sies å ha virket inn på avtalen. Ettersom kjøper allerede har videresolgt boligen, skiller denne saken seg noe fra andre typiske saker om arealavvik. Det forhold at kjøper solgte boligen videre med en gevinst på kr 300 000 etter kun tre måneders eiertid er etter flertallets syn et moment som taler for at innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Dette selv om kjøper skal ha pusset opp boligen. Flertallet viser videre til at det fremgikk eksplisitt av tilstandsrapporten som ble innhentet i

forbindelse med salget at 21 av 129 kvm P-rom var knyttet til garasje og bod. Rent faktisk ble derfor arealet beskrevet korrekt, det var begrepsbruken (P-rom vs. S-rom) som var feil. Dertil har takstmannen, som etter det opplyste begikk en tastefeil, opplyst at avviket ikke kan sies å ha hatt betydning for salgssummen. Selv om denne uttalelsen må ses i lys av at takstmannen kan ha en interesse i å minimere feilens betydning, støttes den av eiendomsmegleren som gjennomførte salget. Endelig viser flertallet til selgers opplysning om at kjøper viste stor interesse for boligen, samt til at den ble "kuppet" før første visning. Også dette forholdet bekreftes av megleren. Det er derfor etter flertallets syn sannsynliggjort slike spesielle subjektive momenter som Høyesterett omtaler i Rt. 2003 s. 612 avs. 44. Samlet sett mener flertallet det foreligger slike konkrete forhold at arealavviket ikke kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller dets innhold. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Hafnor – bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet. Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og at det skal utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Både når det gjelder mangelsvurderingen og utmålingen tiltrer mindretallet sekretariatets vurdering og konklusjon i sin helhet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).