

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-547

1.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – 5,45 % av 55 kvm – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1905 ble solgt "som den er" for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt datert 15.5.18. Boligen ble markedsført med et primærareal på 55 kvm. Da kjøper skulle videreselge leiligheten kort tid etter overtakelsen, ble det avdekket at boligens areal var 52 kvm, som utgjorde et avvik på 5,45 %. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, da det var gitt en uriktig opplysning om leilighetens størrelse. Selskapet avviste kravet, og anførte at opplysningen ikke var egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 250 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms leilighet i Oslo kommune oppført i 1905.

Ifølge både prospekt og tilstandsrapport ble leiligheten markedsført med et primærareal på 55 kvm. I salgsoppgaven lå det vedlagt en verdivurdering av eiendommen fra megler på kr 4 750 000, hvor det var forutsatt et primærareal på 55 kvm.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt datert 15.5.18, og overtatt av kjøper den 24.7.18.

Kort tid etter overtakelsen ønsket kjøper å videreselge leiligheten. Det ble innhentet ny arealoppmåling fra takstmann J. som i rapport av 22.10.18 la til grunn et primærareal på 52 kvm. Ifølge kjøper bekreftet takstmannen senere at leiligheten ble målt med laser. I salgsoppgaven som forelå ved videresalget ble prisantydningen satt til kr 4 500 000.

Kjøper reklamerte til selskapet, som på sin side bl.a. viste til at:

Selgers takstmann informerer om at det er en svært vanskelig og tidkrevende leilighet å måle opp. Leiligheten har en oppbygning, herunder buer og lignende, som medfører at det vil forekomme avvik mellom uavhengige oppmålinger av denne. Selgers takstmann avviser at det foreligger et arealavvik. Selgers takstmann bemerker videre at i oversendt rapport fra N. AS er det gjort feil ved oppmåling av bod med tilgang fra fellesarealer. Denne er medtatt som S-rom. Dette er ifølge selgers takstmann feil og ikke ihht til gjeldende oppmålingsregler.

Kjøper bemerket at bodarealet ikke hadde betydning for saken, ettersom begge takstmennene hadde kommet til at bodens areal skulle holdes utenfor P-rom. Ifølge kjøper ble det ikke gjort endringer i leiligheten i tiden før videresalget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det er bl.a. vist til at avviket i opplyst areal var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel, og at innvirkningsvilkåret var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 250 000, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. § 4-12 første ledd og rentel. § 2. Beløpet tok utgangspunkt i avviket mellom verdivurderingen ved kjøpet og prisantydningen ved videresalget.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en opplysningssvikt som var egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at kjøper i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort et arealavvik på tre kvadratmeter. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets drøftelse og konklusjon om at dette er tilstrekkelig til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, jf. særlig FinKN-2018-107.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, er nemnda enig med sekretariatet i at kjøper ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort sitt krav på 250 000 kroner. En beregning med utgangspunkt i differansen mellom meglers verdivurdering ved kjøpet og meglers prisantydning ved videresalget kan ikke i seg selv begrunne kjøpers krav. Når det heller ikke er fremlagt opplysninger om salgssum ved videresalget, finner også nemnda å falle tilbake på regelen om at utmåling av prisavslag ved arealavvik skal ta utgangspunkt i et beløp tilsvarende 2/3 av matematisk beregnet reduksjon av kjøpesum. Sekretariatet har utmålt prisavslaget til kr 150 000 med tillegg av forsinkelsesrente, og nemnda slutter seg til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).