

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-331

11.5.2020

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – klassifiseringsfeil – garasje og bod medtatt som P-rom – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En tomannsbolig i Ulsteinvik oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.19. I salgsdokumentene var boligens primærrom (P-rom) oppgitt til 170 kvm. I etterkant av budrunden ble kjøper gjort oppmerksom av en nabo på at det var en feil ved arealangivelsen. Kjøper kontaktet takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten, som bekreftet at han hadde angitt uriktig areal i rapporten som en følge av at han ved en feil hadde ført opp garasje og bod i første etasje som P-rom. Ny korrigeret tilstandsrapport ble oversendt kjøper, hvor det fremgikk at P-rom var 135 kvm. Boligen ble overtatt av kjøper 8.7.19 med forbehold om arealavvik på 35 kvm i overtakelsesprotokollen. Kjøper innhentet deretter en verdivurdering av boligen, som anslo et verdiminus på kr 300 000 som en følge av arealavviket. Kjøper krevde tilsvarende beløp i prisavslag, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning om boligens areal. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. at den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Ulsteinvik oppført i 2012.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Moderne og stilfull tomannsbolig oppført i 2012 over 3 etasjer. Boligen kan blant annet tilby åpen stue-/kjøkkenløsning, moderne bad og wc-rom, praktisk vaskerom, 3 soverom, samt kontor. Parkering i egen garasje og verandaer med fantastisk utsikt!

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha bodd i boligen siden 2012.

I salgsprospektet, finn-annonsen og tilstandsrapporten ble boligen opplyst å ha et primærareal (P-rom) på 170 kvm. I tilstandsrapporten ble boligens 1. etg. angitt til 47 kvm i P-rom, og 12 kvm S-rom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 000 000 ved budaksept den 9.4.19, og kjøpekontrakt datert 6.5.19.

I etterkant av budrunden ble kjøper av en nabo i tilsvarende bolig gjort oppmerksom på at det forelå en feil ved arealangivelsen. Kjøper tok kontakt med takstmann T. som hadde utferdiget tilstandsrapporten ved salget. Takstmannen bekreftet at han hadde angitt feil areal i tilstandsrapporten, og at han ved en feil hadde ført opp garasje og bod i 1. etg som P-rom.

Ny tilstandsrapport med riktig arealangivelse ble oversendt til kjøper. I korrigert tilstandsrapport fremgikk det at boligens areal i P-rom var 135 kvm. Boligens 1. etg. ble angitt til 12 kvm i P-rom og 48 kvm i S-rom.

Boligen ble overtatt av kjøper den 8.7.19. Kjøper tok forbehold om arealavviket på ca. 35 kvm i overtakelsesprotokollen.

Takstmann T., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, har forklart følgende:

(..) det som har skjedd er at p-areal og s-areal har blitt tastet feil i min takstrapport for 1 etasje.

Dette medførte at det i min første rapport så sto det p-areal for 1 etasje 48 m2 og s-areal 12, rom (..).

(...)

1. mai fikk jeg enn SMS fra selger om at han ønsket et møte med meg og megler da kjøper nektet å betale inn kjøpesummen for eiendommen.

Møtet ble avholdt hjemme hos selger påfølgende dag. Under møtet opplyste selger at de ved annonsering av eiendommen på nett hadde reagert på størrelsen på opplyst p-areal i annonseringen.

Kona hadde derfor tatt kontakt med megler påfølgende dag å stilt spørsmål om opplyst p-areal kunne være korrekt, ifølge selger så hadde megler da sagt at de måtte stole på arealet i rapporten uten å foreta seg noe mere eller kontakte undertegnede angående arealet i rapporten.

Dette var før visning av eiendommen ifølge selger.

(...)

Visst opplyst areal hadde vært rett så hadde ikke taksten vært kr 3,7 mil men minst kr 4,5 mill, da antar jeg også at kjøper har stilt spørsmål til årsaken til den store rabatten på denne tomannsboligen!

Når det gjelder kjøpers krav om kompensasjon i saken avises dette i sin helhet av undertegnede.

Eiendomsmegleren som gjennomførte salget, forklarte følgende i e-post til selskapet av 3.7.19:

Vi viser til varsel om regress i brev datert 13.06.19, og har følgende kommentar:

(...)

Takstmann er ein sjølvstendig faginstans, som i tillegg til teknisk gjennomgang også utfører oppmåling og beskrivelse av rominndeling. Vi har ingen forutsetningar for å overprøve eller ettergå opplysningane i ein takstrapport.

- Det blir hevda at meklar har fråråda seljar å kontakte takstmann "da det ble oppdaget feil vedrørende P og S areal ...". Vi har sjølvsagt ingen slik interesse.

(...)

- Takstmann har vedgått feilen, som skuldast ei ombytting av s- og p-areal i underetg.

Kjøper innhentet en ny verdivurdering fra eiendomsmegler R. datert 20.9.19, hvor boligens markedsverdi på bakgrunn av riktig areal i P-rom ble anslått til kr 3 700 000.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt ved å gi uriktige opplysninger om boligens areal, og at det følgelig forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har fremholdt at de ikke ville ha inngått avtalen dersom riktig areal var angitt. Dersom riktig areal hadde blitt oppgitt i annonsen på finn.no, ville kjøper for øvrig heller aldri oppdaget eller vurdert eiendommen som aktuell. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen mangel i henhold til avhendingslovens bestemmelser. Selskapet har videre anført at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, og bl.a. vist til FinKN-2019-400.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at feil angivelse av areal i P-rom utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2012-573. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, la sekretariatet kjøpers verdivurdering til grunn, jf. FinKN-2019-275.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det var i salgsdokumentasjonen uriktig opplyst at boligens P-ROM og S-ROM var henholdsvis 170 kvm og 12 kvm, mens det korrekte var at P-ROM var 135 kvm og S-ROM var 48 kvm.

Nemnda finner det klart at det ved salget var gitt en uriktig opplysning. Arealavviket i P-ROM er på 20,59 %. Spørsmålet er om en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen. Nemnda bemerker at det er selskapet som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Selskapet har i denne forbindelse vist til FinKN-2019-400, der flertallet i nemnda kom til at arealavviket ikke hadde virket inn på avtalen. Denne saken skiller seg imidlertid fra andre typiske arealavvik, ettersom kjøper allerede hadde videresolgt boligen. Flertallet la her avgjørende vekt på at boligen ble videresolgt med gevinst etter kun 3 måneders eiertid.

Selskapet har videre anført at kjøper burde ha forstått at arealangivelsen var feil. Til dette vil sekretariatet bemerke at kjøper må kunne stole på at informasjonen som var gitt i tilstandsrapporten var korrekt. Selv om avviket er så stort at det kan synes merkelig at kjøperen ikke stilte spørsmål ved oppgitt areal, må det legges til grunn at feilopplysningen kan antas å ha virket inn på kjøpet, jf. FinKN-2017-058.

Når det er tale om avvik av en viss størrelse, er det en presumsjon for at feilen har hatt innvirkning på kjøpsavtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at dette stiller seg annerledes for denne kjøperen. Som fremholdt i dommen "må det antas at kvadratmeterprisen for de fleste boligkjøpere vil være viktig, både i seg selv og for å vurdere ett prospekt opp mot andre som er aktuelle". Etter sekretariatets vurdering fremstår det ikke som tvilsomt at dette avviket samlet sett må antas å ha innvirket på salget.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har krevd kr 300 000 i prisavslag på bakgrunn av verdivurdering fra eiendomsmegler som ble innhentet kort tid etter overtakelse av boligen. Nemnda har funnet utmålingsspørsmålet vanskelig, men har kommet til – slik saken er opplyst – at kjøpers krav tas til følge. Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag på kr 300 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).