

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-339

12.4.2021

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – klassifiseringsfeil? – omkleddningsrom/bod/garderobe angitt som P-rom – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Fredrikstad kommune oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 9 mill. og overtatt av kjøper den 30.9.19. Ved salget ble det opplyst at boligen var på 243 kvm i P-rom. Kjøper planla å selge boligen i 2020, og innhentet i den forbindelse en eierskifterapport. Arealene oppgitt i eierskifterapporten var mindre enn ved kjøpet av boligen, og kjøper mente at dette dels skyldtes feiloppmåling av boligens 2. etasje, dels feilangivelse av et rom i underetasjen som P-rom. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens areal. Det ble bl.a. vist til at det var avviket i boligens areal i P-rom som måtte legges til grunn ved mangelsvurderingen, og at avviket var på 21 kvm (9,4 %). Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det faktiske avviket var 11 kvm BRA, hvilket tilsvarte 3,67 % av oppgitt bruksareal. Ifølge selskapet var ikke dette avviket stort nok til at det var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 750 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Fredrikstad kommune oppført i 2011.

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

MEGET VELUTSTYRT OG INNHOLDSRIK ENEBOLIG (...)

Dette er en elegant, velutstyrt og innholdsrik villa i et kubeformet design. Med sine mer enn 90 kvm, delvis overbyggede terrasse, er det lagt godt til rette for å følge solens gang fra tidlig morgen til sen kveld. Boligens fasiliteter og standard gir god funksjon og høy grad av komfort i familiens daglige liv (...)

(...)

AREALANGIVELSE

1. Etg. 200 (BTA), 182 (BRA), 125 (P-ROM), 57 (S-ROM)

2. Etg. 130 (BTA), 118 (BRA), 118 (P-ROM), 0 (S-ROM)

SUM 330 (BTA), 300 (BRA), 243 (P-ROM), 57 (S-ROM)

(...)

REGLER FOR ANGIVELSE AV AREAL

BRUKSAREAL (BRA): Arealet som ligger innenfor boenhetens yttervegger, målt fra innsiden av ytterveggen.

PRIMÆRROM (P-ROM): Rom som f.eks. oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Arealet av P-ROM inkluderer også deleveggene mellom disse rommene.

SEKUNDÆRROM (S-ROM): Øvrige rom og boder. De arealer som er nevnt i denne oppgave og i evt. takst/ boligsalgsrapport er oppgitt iht. reglene i NS 3940 og ikke iht. Plan- og bygningslovens bestemmelser. Det er således kun lagt til grunn kravene i NS 3940 mht. overflater, takhøyder, adkomst og fluktveier m.m. Plan og bygningslovens bestemmelser stiller flere krav for målbart areal enn NS 3940. De oppgitte areal er som regel oppgitt med bakgrunn i takstmannens oppmåling på eiendommen og er hentet ut fra takstmannens dokument. Feil kan forekomme. Ved innlevering av kjøpetilbud og/eller inngåelse av kjøpekontrakt forutsettes det at budgiver har hatt en kritisk gjennomgang av eiendommens areal og disses anvendelse.

(...)

INNEHOLDER (FORDELT PÅ P-ROM OG S-ROM, JFR. NS 3940)

Boligen er innholdsrik og meget godt tilrettelagt for en stor familie. Boligen inneholder i første etasje: Entre med direkte tilgang til en stor garderobe, en stor hall med trapp til andre etasje, fire soverom, et stort bad/wc, vaskerom, wc og en stor bod (S-rom) som leder ut til den store garasjen og et teknisk rom (S-rom). Trappen opp til andre etasje leder til et stort åpent rom, delt i soner for kjøkken, spisestue og stue - alle med direkte tilgang til de store terrassene som omslutter etasjen motsyd og vest. Terrassen mot vest er overbygget. En egen soveromsavdeling med foreldresoverom med utgang til terrasse, privat bad og en stor walk-in-garderobe. Etasjen har også et gjestewc.

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann N. ble det gitt tilsvarende arealopplysninger. Under "*romfordeling*" i 1. etg. fremgikk det at "*gang/hall, bad, wc, vaskerom, garderobe, og fire soverom*" var angitt som P-rom. Bod, teknisk rom og dobbelgarasje var vurdert som S-rom. Det ble videre opplyst:

Hva som er beregnet som Primære rom og Sekundære rom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven. Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primære rom (p-rom) eller sekundære rom (s-rom).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011, og at selger hadde bodd i boligen siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.8.19, og overtatt av kjøper den 30.9.19.

Kjøper hadde planer om å videreselge boligen i 2020, og det ble i den forbindelse innhentet en eierskifterapport fra takstmann E. datert 17.8.20. I eierskifterapporten ble boligens areal angitt slik:

1. etasje: 116 (P-rom), 67 (S-rom), 183 (BRA), 201 (BTA)

2. etasje: 106 (P-rom), 0 (S-rom), 106 (BRA), 117 (BTA)

Sum bygning: 222 (P-rom), 67 (S-rom), 289 (BRA), 318 (BTA)

P-ROM:

1. etasje: Entre, hall, toalettrom, vaskerom, bad og 4 soverom.

2. etasje: Stue, spisestue m/åpen kjøkkenløsning, toalettrom, bad, walk-in-garderobe og soverom.

S-ROM:

2 boder, teknisk rom og garasje i 1. etasje.

Kjøper reagerte på at det ble oppgitt større arealer ved sitt kjøp, og reklamerte til selskapet den 24.8.20. I reklamasjonsbrevet sto det bl.a.:

1. I tilstandsrapporten utført før vårt kjøp av huset utført 28.03.19 av takstingeniør N. ble boligens totale P-rom beregnet til 243 kvm. I tilstandsrapporten utført av takstmann E. 17.08.20 ble totale P-rom beregnet til 222 kvm, altså 21 kvm mindre. Diskrepansen skyldes:

1a: Arealmåling 2.etasje: N målte arealet til 106 kvm, E. til 118 kvm.

1b: Feil kategorisering av et rom på 10 kvm i 1. etasje. Dette rommet var beskrevet som bod i den opprinnelige byggesøknaden og det er ikke søkt om bruksendring. N. har inkludert dette rommet i Prom.

Selskapet har pekt på at kjøper solgte boligen for kr 9,4mill. den 26.10.20, og at denne salgssummen oversteg kjøpesummen ved kjøpers kjøp. Kjøper har derimot vist til at en kjøpesum/salgssum måtte ses i sammenheng med det til enhver tid eksisterende boligmarkedet.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven. Det ble særlig vist til at selgers takstmann hadde målt feil areal i 2. etasje, og at arealet i et rom på 10 kvm i 1. etasje hadde blitt feilkategorisert. Dette rommet var beskrevet som en bod i den opprinnelige byggesøknaden, og det hadde ikke blitt søkt om bruksendring. Likevel hadde selgers takstmann angitt rommet som P-rom. Kjøper har pekt på at avviket i P-rom var 21 kvm, altså 9,4 % av boligens opplyste areal i P-rom, samt at det var P-rom og ikke BRA som måtte legges til grunn ved vurderingen av avviket i denne saken.

Kjøper krevde et prisavslag på kr 750 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble særlig vist til at det var bruken av garderoben/omkledningsrommet som avgjorde definisjonen av rommet som enten P-rom eller S-rom, og at det iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling var korrekt å angi et garderoberom/omkledningsrom som P-rom dersom takstmannen etter en skjønnsmessig vurdering fant at rommet var stort nok til å oppholde seg i, samt kle seg i. Ifølge selskapet var det faktiske avviket på 11 kvm BRA, som tilsvarte 3,67 % av det oppgitte bruksarealet. Ifølge selskapet var ikke dette avviket stort nok til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at rommet i underetasjen hadde blitt feilkategorisert, og viste til FinKN 2014-310. Sekretariatet la videre til grunn at arealavviket var på 3,67 % eller 4,53 %, avhengig av om avviket ble beregnet ut ifra P-rom eller BRA. Avviket var uansett ikke stort nok til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort at rommet i underetasjen hadde blitt feilkategorisert, og at arealavviket dermed var på 3,67 % eller 4,53 % – avhengig av om P-rom eller BRA ble lagt til grunn. Etter en gjennomgang av rettstilstanden for arealavvik har sekretariatet deretter konkludert med at avviket ikke kan anses stort nok til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatet begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel i e-post av 25.1.21 om at takstmannen må ha begått en "*klar feil*" ved klassifiseringen av det aktuelle rommet. Som sekretariatet har vist til, kan imidlertid et omkledningsrom vurderes som P-rom dersom det er stort nok til å kunne stelle, kle og oppholde seg i. Vurderingen beror på takstmannens skjønn, og på bakgrunn av sakens dokumenter – herunder bilder – kan nemnda ikke se at takstmannens skjønn er uforsvarlig eller klart feil.

Det anses dermed ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).