

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-340

12.4.2021

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – 7,32 % av 82 kvm – fellesareal medtatt som P-rom – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En øvre halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i Skien kommune oppført i 2001, ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill., og overtatt av kjøper den 2.5.17. Ved salget ble det opplyst at boligen var på 82 kvm i P-rom. I kommentar til arealberegningen i tilstandsrapporten sto det at *"BTA er anslagvis utregnet. Gang og trapperom utenfor inngangsdør er 6m2. Denne er målt med i areal"*. Kjøper planla å selge boligen våren 2020, og innhentet i den forbindelse en tilstandsrapport. Kjøper reagerte på at boligens areal i P-rom var 6 kvm mindre enn ved sitt kjøp i 2017. Årsaken var at trapperommet i gangen utenfor leiligheten hadde blitt medtatt i beregningen av P-rom. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste til at den naturlige forståelsen av opplysningene i tilstandsrapporten var at trapperoms-areale var medregnet i boligens bruttoareal (BTA), men ikke i boligens bruksareal (BRA) og P-rom. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var noe avvik fra det avtalte, at arealavviket var uegentlig, og at det uansett ikke var tilstrekkelig stort til å utløse mangelsansvar. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 128 049, samt forsinkelsesrenter.

### Saksfremstilling

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

Boligen er en øvre halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i Skien kommune oppført i 2001.

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

Primærrom/kvm: 82

Antall soverom: 2

(...)

HALVPART AV TOMANNSBOLIG MED ATTRAKTIV OG SENTRAL BELIGGENHET. AREALEFFEKTIV LEILIGHET I 2. ETASJE MED FLOTTE UTEOMRÅDER OG GARASJEPLASS

Arealer

Bruttoareal: 98 m2

BRA: 90 m2

P-rom: 82 m2

(...)

AREALER OG INNHOLDSBESKRIVELSE

Totalt bruttoareal: 98 kvm

Totalt bruksareal: 90 kvm

Totalt primærrom: 82 kvm

Primærrom: 2. etasje 82 kvm: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor og bad/vaskerom

Sekundærrom: 1. etasje 8 kvm: Felles gang

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra boligsalgsrapport avholdt 23.02.2017 av (...).

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

I tilstandsrapporten av 28.2.17 fremgikk bl.a. følgende:

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014". Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

(...)

#### Arealer

1. Etasje: 9 (BTA), 8 (BRA), 0 (P-ROM), 8 (S-ROM). Kommentar: BTA er anslagsvis utregnet. Felles gang.

2. etasje: 89 (BTA), 82 (BRA), 82 (P-ROM), 0 (S-ROM). Kommentar: BTA er anslagsvis utregnet. Gang og trapperom utenfor inngangsdør er 6 m<sup>2</sup>. Denne er målt med i areal.

Sum bygning: 98 (BTA), 90 (BRA), 82 (P-ROM), 8 (S-ROM).

#### Romfordeling

1. Etasje: Felles gang (P-ROM).

2. etasje: Bad/vaskerom, gang 1, gang 2, kjøkken, kontor, stue, 2 soverom (P-ROM).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og at selger ikke hadde bodd i boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.3.17, og overtatt av kjøper den 2.5.17.

Kjøper hadde planer om å selge boligen våren 2020, og en takstmann ble engasjert for å utarbeide tilstandsrapport. Takstmannen beregnet boligens areal i P-rom til 76 kvm, noe som var 6 kvm mindre enn kjøper mente at han ble opplyst om ved sitt kjøp i 2017. Fra tilstandsrapporten av 21.4.20 hitsettes:

#### AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

(...)

2. etasje: 80 (BTA), 76 (BRA), 76 (P-ROM), 0 (S-ROM)

Sum: 80 (BTA), 76 (BRA), 76 (P-ROM), 0 (S-ROM)

(...)

Kommentarer til planløsningen

Innvendig trapperom er fellesareal og utgjør 6 m<sup>2</sup> i 2. etasje og 8 m<sup>2</sup> i 1. etasje.

Kjøper reklamerte til selskapet den 8.5.20.

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at avviket på 6 kvm tilsvarte 7,32 % av boligens areal i P-rom, og at den naturlige forståelsen av opplysningene i tilstandsrapporten var at arealet i gangen og trapperommet var tatt med i beregningen av BTA, men ikke i beregningen av boligens P-rom.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12, prinsippalt lik kvadratmeterpris ganget med antall tapte kvadratmeter, totalt kr 128 049, subsidiært tilsvarende 2/3 av dette, totalt kr 85 366, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

**Selskapet** har i hovedsak anført at det ble opplyst om forholdet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig pekt på takstmannens opplysning om at arealet i gangen og trapperommet utenfor inngangsdøren var målt med i beregningen, samt at det var tale om et uegentlig arealavvik. Selskapet anførte også at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet mente at det måtte ha fremstått som uklart om trapperoms-arealet var medtatt i boligens bruttoareal (BTA) eller bruksareal (BRA), herunder P-rom. Sekretariatet fant et avvik på 6 kvm (7,32 %), og kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom til at det ikke var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd, og bemerket at selskapet ikke hadde begrunnet anførselen noe nærmere.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik. Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall.

#### **Flertallet – Jakobsen og Sørli – bemerker:**

Ved salget ble det opplyst at boligen var på 82 kvm i P-rom. I kommentar til arealberegningen i tilstandsrapporten fremgikk imidlertid at *"BTA er anslagvis utregnet. Gang og trapperom utenfor inngangsdør er 6 m<sup>2</sup>. Denne er målt med i areal"*. Etter flertallets syn fremstår det klart at gang- og trapperommet utenfor leiligheten er en del av sameiets fellesareal. Leilighetens mer eller mindre eksklusive bruk av fellesarealet endrer ikke dette. Flertallet er i tvil om det på takstfaglig grunnlag i det hele tatt er skjønnsmessig adgang til å inkludere dette i enhetens P-rom. Under enhver omstendighet er flertallet enig med sekretariatet i at dette skulle vært tydeliggjort i salgsdokumentene. Angivelsen av P-rom har en markant plassering bl.a. på forsiden av prospektet, og det forhold at fellesareal er tatt med i beregningen er kun angitt indirekte gjennom ovennevnte kommentar om BTA. Flertallet slutter seg derfor til sekretariatets vurdering av at det foreligger et arealavvik på 6 kvm, eller 7,32 %. Flertallet tilføyer at selskapets anførsel om at fellesarealet utenfor leiligheten må anse som et uegentlig arealavvik klart ikke kan føre frem.

Når det gjelder vurderingen av om dette utgjør en mangel etter avhl. § 3-8 første ledd, slutter flertallet seg til sekretariatets begrunnelse. I den konkrete avveiningen finner flertallet å legge adskillig vekt på at takstmannen i dette tilfellet er å bebreide for den uklarhet som har oppstått om størrelsen på P-rom. I tillegg anser flertallet avviket å være såpass høyt sett i lys av leilighetens størrelse at det samlet sett må sies å foreligge en mangel grunnet arealavvik etter avhl. § 3-8. Som sekretariatet mener flertallet at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, slutter flertallet seg til sekretariatets begrunnelse for anvendelse av 2/3-regelen, samt fastsettelsen av kr 85 366 med tillegg av forsinkelsesrente.

#### **Mindretallet – Johannessen – bemerk:**

Mindretallet er av den oppfatning at det ikke er gitt en uriktig opplysning om boligens areal som utgjør en mangel etter avhl. § 3-8. I den opprinnelige tilstandsrapporten er opplysninger om "Arealer" inntatt i en tabell med kolonner for både BTA, P-rom og S-rom. I kommentarfeltet fremgår det at *"BTA er anslagsvis utregnet. Gang og trapperom utenfor inngangsdør er 6m2. Denne er målt med i areal."* Ut fra kommentarfeltets plassering og sammenheng fremstår det mest nærliggende å forstå opplysningen om at gang og trapperom er medregnet som relatert til utregning av P-roms arealet. Denne forståelsen underbygges av den andre tabellen nedenfor i tilstandsrapporten, der angivelsen av *"Romfordeling"* også har en kolonne for P-rom. Her fremkommer det at boligens andre etasje inneholder blant annet *"gang 1, gang 2"*. Den andre tabellen i tilstandsrapporten angir således klart at to ganger er medtatt i boligens P-rom beregning.

Mindretallet er derfor av den oppfatning at det ikke er gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten om boligens areal. Av samme grunner mener mindretallet at opplysningene uansett ikke ville oppfylt innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis medhold.

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