

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-342

12.4.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Arealavvik – ca. 6 % av 155 kvm – uenighet om avvikets størrelse – betydningen av at selgers takstmann kan bebreides for feilen – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En 5-roms leilighet i bydel St. Hanshaugen i Oslo oppført i 1905 ble solgt "som den er" for kr 9,5 mill. samt andel fellesgjeld på kr 91 870, ved kjøpekontrakt datert 29.11.19. Ved salget ble det opplyst at boligen var på 155 kvm i P-rom. Kjøper hadde planer om å pusse opp leiligheten, og fikk lov til å befare leiligheten med håndverkere før overtakelsen. Kjøper fikk da mistanke om at leiligheten var mindre enn opplyst. Det ble foretatt en kontrollmåling av leiligheten, som viste at korrekt areal i P-rom var 144 kvm. Det ble antatt at avviket skyldtes at et hjørne mellom kjøkkenet og badet på 11 kvm, som lå utenfor leiligheten, hadde blitt medregnet i arealet. Ved to senere kontrollmålinger ble areal i P-rom beregnet til 145 kvm og 146 kvm. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste bl.a. til at avviket oversteg 6 %, samt at selger også hadde innhentet en verdivurdering i sin eiertid hvor leilighetens areal i P-rom ble angitt til 145 kvm. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at avviket ikke var stort nok til å medføre mangelsansvar, samt at det ikke ville ha påvirket kjøpesummen dersom korrekte opplysninger hadde blitt gitt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 674 190 inkl. takstutgifter, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 5-roms eierseksjonsleilighet i bydel St. Hanshaugen i Oslo oppført i 1905.

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

- Stor og innholdsrik 5- roms leilighet med to balkonger og klassiske detaljer - Attraktiv beliggenhet

(...)

AREALER OG INNHOLD

Bruttoareal 170 kvm

Bruksareal 155 kvm

Primærrom 155 kvm

Beskrivelse entré, kjøkken, bad, spisestue, stue og 3 soverom.

(...)

DIVERSE

(...) Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder (...)

I boligrapport utarbeidet av takstmann S. ble det gitt tilsvarende opplysninger om boligens areal.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1997, og at selger hadde bodd i boligen i 23 år og 1 måned, inkl. de siste 12 månedene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,5 mill. samt andel fellesgjeld kr 91 870 ved kjøpekontrakt datert 29.11.19.

Før overtakelsen fikk kjøper mistanke om at det forelå et arealavvik. Kjøper har gitt følgende forklaring:

Selskapet skriver at kjøper allerede før overtakelse fikk mistanke om avviket. Kjøper kan bekrefte dette. De hadde som kjent planer om oppussing, og avtalte en befaring med håndverkere før overtagelse. Under befaringen fikk håndverker mistanke om at leiligheten måtte være mindre enn opplyst

Boligen ble overtatt av kjøper den 21.2.20. Oppgjøret ble gjennomført iht. kontrakt, men følgende kommentar ble inntatt i overtakelsesprotokollen:

Kjøper har informert om at det er foretatt en måling av leiligheten 19/2 med egen takstmann som avdekket et areal 11 kvm mindre enn det som ble oppmålt av selgers takstmann. Selger er ikke enig i at leiligheten er 11 kvm mindre.

I kontrollmålingsrapport fra takstmann E.S. av 19.2.20 fremgikk:

Leiligheten er kontrollmålt i henhold til takstbransjens retningslinjer. Leilighetens areal avrundet til nærmeste hele kvadratmeter er 144 m². På grunn av leilighetens utforming, er det litt utfordrende å måle eksakt areal kun ved hjelp av lasermåler og meterstokk. Dog vil jeg vurdere at feilmargin ved min måling er innenfor pluss/minus 1 m². Det er vanskelig å si sikkert hva takstmannen kan ha gjort feil ved sin arealmåling, men basert på at avviket er ca. 11 m², er det grunn til å anta at hjørnet mellom bad og kjøkken er målt med i arealet. Dette er areal utenfor leiligheten, og utgjør nettopp 11 m².

Kjøper reklamerte til selskapet dagen før overtakelsen.

Tryg Forsikring, som var ansvarsforsikringsselskapet til selgers takstmann S., oppga følgende i e-post av 1.4.20:

I den opprinnelig taksten som ble vedlagt salgsprospektet ble det opplyst at leiligheten hadde et p-areal på 155 kvm. I reklamasjonen fremgår at dere har målt leiligheten til 144 kvm. Som kjent har (takstfirma) kontrollmål leiligheten og deres konklusjon er at leiligheten har et p-areal på 146 kvm. De har benyttet flere forskjellige utregningsmetoder og utfallet varierer fra 145,6 til 146,4 kvm avhengig av hvilken metode som benyttes. Uansett målemetode ender de imidlertid opp etter anvendelse av avrundingsregler opp med at leilighet har et p-areal på 146.

Dette innebærer at det er et arealavvik på 5,9%. I henhold til praksis på arealavvikssaker og juridisk teori er dette ikke et tilstrekkelig stort avvik for å gi grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven og heller ikke grunnlag for et erstatningskrav mot takstmann. Vi vil i den forbindelse peke på at dette er en stor leilighet og store leiligheter "tåler" et større arealavvik både i prosent og antall kvadratmeter enn mindre leiligheter. På vegne av (takstfirma) vil vi selvfølgelig beklage at det er målt feil opprinnelig i denne saken, slik vi ser det er det imidlertid ikke grunnlag for erstatningskrav mot (takstfirma) og vi må derfor avvise dette kravet.

I e-post av 14.4.20 fra megleren som gjennomførte salget fremgikk:

Jeg mener arealavviket ikke ville påvirket prissettingen. Legger man inn arealet (146 kvm) på LAVT estimat i EIENDOMSVERDI kommer leiligheten ut, i dag, på Kr 10 440 000

Hovedsakelig har den lave prissettingen kun med at objektet fremsto ved salg som et "Oppussingsobjekt".

Ettersom målingene foretatt av takstmann E.S. og forsikringsselskapet viste ulike resultater, bestilte kjøper en ny kontrollmåling fra takstmann A. I sitt brev av 5.5.20 skrev takstmann A.:

Avrundet mål i henhold til regleverk:

P-ROM: 145 m²

S-ROM: 1 m²

BRA: 146 m²

På bakgrunn av den nye målingen ba kjøper om en fornyet vurdering fra selskapet. I samme brev orienterte kjøper om at selger hadde oversendt en verdivurdering som selger hadde innhentet den 7.1.19. I verdivurderingen, som ble foretatt av et annet meglerforetak enn det som foresto salget, ble boligen verdivurdert til kr 10,2 mill., og boligens areal ble her oppgitt til 145 kvm (P-rom/BRA).

Kjøper har bl.a. fremlagt en utskrift fra eiendomsverdi.no. Utskriften viste at det hadde blitt solgt 85 boliger i den aktuelle gaten det siste året, og at denne boligen var blant de største. Ifølge kjøper var ett av kriteriene de la vekt på ved kjøp av bolig at boligen oversteg 150 kvm.

Selskapet har pekt på at sistnevnte påstand ikke var dokumentert av kjøper. Videre har selskapet lagt frem Finn-annonser og utdrag fra eiendomsverdi som gjaldt til sammenlignbare salg i samme gate. Selskapet har pekt på at det ene salget gjaldt boligen i etasjen under, og at denne boligen hadde lik planløsning og samme areal som i den aktuelle saken.

Kjøper fremla en verdivurdering fra eiendomsmegler S. datert 19.2.21:

Det er forskjell på om en leilighet er 155 kvm eller 145 kvm, særlig i dag hvor sterkt fokus er bl.a. på kvm priser ved økt bruk av statistikk.

Angjeldende leilighet ble også markedsført som stor, og i sentrumsnære leiligheter i Oslo, er fokus kvm og pris. Det må erkjennes at det er flere andre forhold som utgjør en leilighets verdi som f.eks. beliggenhet, utsikt, planløsning, standard mm. Sann sett er verdiminuset for arealavviket ikke lineær med avviket multiplisert med kvm prisen. Det er vanskelig å skjønne over hva leiligheten hadde blitt solgt for ved korrekt oppgitt areal, men at det har en betydning er utvilsomt, og jeg vil tro opp mot 2/3 deler av den matematiske verdi på kjøpstidspunktet.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig pekt på at det samlede bevisbildet trakk i retning av at avviket oversteg 6 %, og at saken var sammenlignbar med LB-2020-95336. Videre ble det pekt på at selger gjennom verdivurderingen som ble foretatt i selgers eiertid hadde kjennskap til avviket, men unnlot å informere om dette. Ifølge kjøper måtte boligens unike størrelse hensyntas ved innvirkningsvurderingen, og det kunne ikke legges vekt på verdivurderingen til megleren som foresto salget, ei heller at megleren som utarbeidet den første verdivurderingen vurderte boligen til å koste kr 700 000 mer enn den ble solgt for 10 måneder senere.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende kvadratmeterpris ganget med antall tapte kvadratmeter, totalt kr 674 190, samt kostnader til taksering, totalt kr 16 012. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger om boligens areal, og at selv om opplysningene om boligens areal var uriktige, ville det ikke ha virket inn på avtalens innhold om korrekte opplysninger hadde blitt gitt. I den forbindelse ble det pekt på at avviket i denne saken lå mellom 5,8 og 6,4 %, og at dette ikke var tilstrekkelig stort til å utløse mangelsansvar. Videre kunne ikke LB-2020-95336 sammenlignes med den aktuelle saken, og prisen på eiendommen ville ikke blitt påvirket av arealavviket. For det første ble det vist til verdivurderingen til megleren som foresto salget, og for det andre var det solgt flere boliger i den aktuelle gaten for høyere sum enn den aktuelle boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet la til grunn at avviket i boligens areal i P-rom var 10 kvm, dvs. 6,45 % av det opplyste arealet. Sekretariatet konkluderte med at det forelå en mangel, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det er sannsynliggjort et arealavvik på 10 kvm eller 6,45 % i leiligheten. Nemnda har videre kommet til at arealavviket må anses å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8 første ledd. Det vises på dette punktet til sekretariatets rettslige tilnærming og konkrete vurdering. Nemnda ser at selve arealavviket ligger i grenseland for hva som kan anses som en mangel, men finner at selgersiden må bebreides for den uriktige målingen av arealet. Nemnda slutter seg på dette punktet fullt ut til følgende merknad fra sekretariatet:

I likhet med ovennevnte LB-2020-95336 og LF-2007-121205 (buofl.) finner også sekretariatet at takstmannen som utarbeidet boligrapporten er å bebreide for avviket. Arealmåling ligger i kjernen av takstmannens oppdrag, og er i utgangspunktet en kurant jobb. Dersom individuelle omstendigheter ved boligen vanskeliggjør arealmålingen, bør takstmannen etter vårt syn opplyse om dette. Se til sml. FinKN 2017-088 (forbehold om unøyaktig måling). Etter hva vi forstår skyldes feilen at et areal som ikke tilhører leiligheten er medtatt, og samtlige kontrollmålinger konkluderte med et avvik på om lag 9-11 kvm. Som ovennevnte lagmannsrettsdommer illustrerer, vil klander kunne begrunne en senket terskel for arealavvikets størrelse, og vi finner at klander begrunner en senket terskel i denne saken.

Det blir deretter spørsmål om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Konkret blir det spørsmål om det foreligger slike helt spesielle subjektive omstendigheter som angitt av Høyesterett i Rt. 2003 s. 612, jf. avs. 44. Nemnda ser at leiligheten var relativt stor. Nemnda har imidlertid lite annet å bygge på i relasjon til hvor viktig dette var for kjøper. Noen helt uvanlig størrelse på eldre bygårdsleiligheter i Oslo er 145 kvm heller ikke. Nemnda kan altså kun konkludere med at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt dersom kjøper ville ha inngått avtalen på like vilkår om vedkommende var blitt gjort kjent med arealavviket. Nemnda finner dette ikke sannsynliggjort, og det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8.

For så vidt gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda å kunne slutte seg til sekretariatets anvendelse av 2/3-regelen. Det vises her til sekretariatets rettslige tilnærming og begrunnelse. Nemnda har merket seg selskapets innsigelser i brev av 15.2.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn. Prisavslaget settes derfor til kr 412 554, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).