

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-612

22.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Uegentlig arealavvik – 8,2 % av 61 kvm – reklamert innen rimelig tid? – muntlige opplysninger – avhl. §§ 3-8, 4-9, 4-12 og 4-19.

En 4-roms eierseksjonsleilighet over to plan i Trondheim oppført i 1913 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 2.1.18. Ved salget ble det opplyst at boligen var på 61 kvm (P-ROM/BRA). Kjøper planla å videreselge boligen sommeren 2019, og i forbindelse med utarbeidelse av eierskifterapport for videresalg sa takstmannen bl.a. at det "*var noe underlig i forbindelse med oppmålingen av deler av boligen*". Kjøper mottok eierskifterapporten den 14.6.19, hvor boligens areal i P-ROM ble angitt til 61 kvm, det samme som ved kjøpet av boligen. Salget tok lengre tid enn antatt, og i desember 2019 utarbeidet takstmannen en oppdatert eierskifterapport. Boligens areal i P-ROM ble da angitt til 56 kvm, altså 5 kvm mindre enn ved kjøpet. Takstmannen beklaget og mente at årsaken til feilen var at han i likhet med takstmannen fra kjøpet av boligen i 2018 ikke hadde trukket fra ikke-målbart areal på loftet. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 31.1.20, og anførte at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om boligens areal. Selskapet har ikke bestridt at det foreligger en mangel, men har anført at kjøper ikke har reklamert innen rimelig tid. Selskapet viste til at kjøpers takstmann hadde opplyst kjøper om arealavviket ved sin befaring i juni 2019, men kjøper har bestridt dette. Nemnda kom til at det var reklamert innen rimelig tid, og ga kjøper medhold i at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 327, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om kjøper har reklamert over arealavvik innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms eierseksjonsleilighet over to plan i Trondheim kommune oppført i 1913.

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

AREAL

BRA/P-rom: ca. 61 m²/61 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS 3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

(...)

SAMEIEBRØK

1/2

(...)

INNHold

Primærrom:

Loft: Soverom, gang, bad.

1. etasje: Entre, 2 soverom, kjøkken/stue.

Bodareale i kjeller med tilgang via luke i gulv fra entre.

I tilstandsrapporten ble boligens areal angitt til 61 kvm i både BRA og P-rom, fordelt på 1. etg. og loft.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.11.17, og overtatt av kjøper den 2.1.18.

Kjøper hadde planer om å selge boligen sommeren 2019, og takstmann G. befarte boligen i forbindelse med utarbeidelse av eierskifterapport for salget. Ifølge kjøper kommenterte takstmann G. at det *"var noe underlig i forbindelse med oppmålingen av deler av boligen, uten å si noe mer om at det manglet ett visst antall kvadratmeter sammenliknet med tidligere oppmålinger"*.

Selskapet har anført at kjøpers takstmann G. opplyste kjøper om arealavviket i juni 2019, og har fremlagt e-post fra takstmannen som bekreftet dette. Kjøper har forklart at han ikke oppfattet utsagnet til takstmann G. som at det forelå et arealavvik ved boligen.

Den 14.6.19 mottok kjøper eierskifterapporten fra takstmann G. I eierskifterapporten ble det oppgitt at areal P-ROM var 61 kvm, slik som da kjøper kjøpte boligen.

Salget tok lengre tid enn antatt, og i desember utarbeidet takstmann G. en oppdatert eierskifterapport. I den oppdaterte eierskifterapporten, datert 20.12.19, ble arealet angitt til 56 kvm (P-rom og BRA). Arealmålingene viste altså at boligens areal i P-rom og BRA var 5 kvm mindre enn i den første rapporten, samt i tilstandsrapporten fra kjøpet.

Megleren orienterte kjøper om feilen som hadde blitt gjort samme dag. I brevet fra megleren ble forklaringen til takstmann G. gjengitt slik:

Jeg vet ikke helt hva som har skjedd her, men jeg tror jeg har skrevet det som forrige takstmann hadde på det totale bruksarealet uten å tenke over at det var gjort feil måling på loftet sist gang. Jeg fant vel ut på befaringen at forrige takstmann ikke hadde trukket fra "ikke målbart areal". Du ser det på planskissene fra forrige gang og min planskisse. Soverommet er 4 m² mindre på min og badet er 1m² mindre. Jeg har korrigert arealet i rapporten. Må bare beklage for den feilen der, den er 100 % på min kappe.

Kjøper reklamerte til selskapet den 31.1.20.

I korrespondanse mellom kjøper og megler den 2.4.20 bekreftet megleren følgende oppsummering av hvordan forholdet ble avdekket:

Slik jeg forstod deg på telefon ble det avdekket et arealavvik tilsvarende ca. 5 kvm på boligen første gang i desember 2019 i forbindelse med at du hadde tatt kontakt med takstmann for å informasjon om gulvarealet på boligen i tillegg arealet for P-rom. Takstmann ble da oppmerksom på avviket og det ble utarbeidet en ny takstrapport med riktig areal i desember 2019. Samtidig som dere ble gjort oppmerksom på avviket, i siste halvdel av desember 2019, ble eieren av boligen for første gang informert om forholdet.

Dagen etter forklarte takstmann G. følgende:

Det som skjedde var at jeg avdekket arealavviket på loftet ved befaring den 07/06/2019. Dette kommer fram i notatene mine fra befaringen. Jeg informerte også selger om dette på befaringen da jeg hadde med meg planskisser fra forrige salg av boligen og så da at soverom hadde 3,4 m² "ikke målbart areal" samt at badet og gangen hadde til samme ca. 1,7 m² "ikke målbart areal". Jeg skrev dessverre ved en feil, at loftet var 27 m² den første gangen jeg avleverte rapporten i juni i 2019, men ser man på planskissene jeg leverte i juni 2019 så ser man at det står riktig areal på rommene på loftet. Siden ingen reagerte på at planskisser og rapporten ikke samsvarte i juni, ble jeg derfor ikke oppmerksom på dette selv før rapportfornyning i desember. Jeg legger ved kladden min fra befaringen i juni slik at du ser utregningen min på arealet.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at avviket på 5 kvm eller 8,2 % var stort nok til at det forelå en mangel, samt at boligareal for kjøpere flest var svært viktig. Videre har kjøper anført at reklamasjonen ble fremsatt rettidig, og at selskapet uansett var avskåret fra å påberope reklamasjonsreglene, jf. hhv. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd utregnet ved standardisert beregningsmåte, totalt kr 180 327, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Selskapet har vist til at kjøper ble informert om arealavviket i juni 2019, og at kjøpers reklamasjon 8 måneder senere ikke kunne anses som innen rimelig tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2021-341.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder for det første spørsmålet om kjøper har reklamert i tide over uegentlig arealavvik i leiligheten, jf. avhl. § 4-19.

Det følger av avhl. § 4-19 første ledd at kjøperen må reklamere innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde blitt oppdaget. Det beror på en konkret vurdering hva som anses som "*innen rimelig tid*". I Rt. 2010 s. 103 la Høyesterett til grunn at reklamasjon normalt må skje innen tre måneder. Da dette vil være utgangspunktet når det er på det rene at mangelsansvar kan gjøres gjeldende, tilsier hensynet til sammenheng i regelanvendelsen at det ikke stilles for små krav til hvor sterke indikasjoner som må foreligge for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe.

Partene er uenige om reklamasjonsfristens utgangspunkt i denne saken, og sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Partenes uenighet knytter seg til reklamasjonsfristens utgangspunkt, og det oppstår spørsmål om hva takstmann G. kommuniserte muntlig til kjøper ved befaringen den 7.6.19. Sekretariatet viser til G. og kjøpers forklaringer, og vil påpeke at saksbehandlingen vår er skriftlig og lite egnet til å foreta inngående troverdighetsvurderinger knyttet til hva som har blitt kommunisert. Det er også tale om opplysninger som ble gitt for snaut to år siden, og vi kan heller ikke se bort ifra muligheten for at G. og kjøpers erindringer kan være noe farget av deres respektive interesser. For G.s del ville den opprinnelige feilen ha fremstått mer unnskyldelig dersom det ble gitt grundige muntlige opplysninger, mens kjøper har en egeninteresse i saken.

Sekretariatet finner det ikke nødvendig å ta stilling til det nærmere innholdet av hva som ble sagt. I eierskifterapporten som ble utarbeidet en uke senere ble arealene angitt slik som ved kjøpet av boligen, og sekretariatet har forståelse for at kjøper slo seg til ro med dette. Etter vårt skjønn pliktet ikke kjøper å gjøre ytterligere undersøkelser etter å ha mottatt eierskifterapporten, jf. avhl. § 4-9.

Vi har kommet til at mangelsforholdet først fremsto temmelig klart for kjøper den 20.12.19, og reklamasjonsbrevet fremsatt den 31.1.20 må derfor anses rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda bemerker at bevisbedømmelsen i denne saken er noe krevende å foreta ut fra middelbar bevisførsel, og nemnda utelukker ikke at saken vil bli bedre opplyst ved en umiddelbar bevisførsel. Men ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter, er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda kan følgelig ikke se at reklamasjonsfristen startet å løpe før kjøper mottok eierskifterapporten i desember 2019, og reklamasjonsfristen er dermed overholdt. Det er etter nemndas skjønn først på dette tidspunktet at det fremsto som en realistisk mulighet for kjøper at det forelå en kjøpsrettslig mangel som selger var ansvarlig for. Da kjøper mottok eierskifterapporten i juni 2019, var det i denne oppgitt av takstmannen at leilighetens areal var tilsvarende det arealet som var opplyst ved kjøpers kjøp av boligen. Eierskifterapporten er utarbeidet av en profesjonell takstmann, og nemnda kan ikke se at kjøper hadde grunn til å betvile opplysningene i denne. Dette gjelder selv om kjøper også hadde mottatt takstmannens planskisse for loftsetasjen med de korrekte oppmålingene samt vært til stede under takstmannens befaring i juni 2019. Nemnda er følgelig kommet til at reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Hva gjelder mangelsspørsmålet, så kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 og utmålte et prisavslag på kr 150 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter. Nemnda har vært i tvil om mangelsspørsmålet, men har etter en samlet avveining kommet til samme resultat som sekretariatet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).