

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-701

9.7.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Arealavvik – større enebolig – uenighet om avvikets størrelse – avhl. § 3-8.

En enebolig over to plan i Drammen kommune oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. og overtatt av kjøper den 27.11.18. I eierskifterapporten ble det opplyst at boligens areal var 161 kvm (P-rom) og 168 kvm (BRA). I forbindelse med planlagt videresalg i 2020 ble boligen befart av en takstmann som beregnet areal i P-rom til 148 kvm og areal i BRA til 155 kvm. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger om boligens størrelse. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at takstmannen som hadde utarbeidet den opprinnelige eierskifterapporten hadde kontrollmålt boligen. Ifølge selskapet var ikke avviket så stort som kjøper ga uttrykk for. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 520 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken gjelder en enebolig over to plan i Drammen kommune oppført i 2005.

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

AREAL

Primærrom: 161 kvm, Bruksareal: 168 kvm, Bruttoareal: 174 kvm

(...)

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 161 kvm, Bruksareal: 168 kvm, Bruttoareal: 174 kvm

1.Etasje:

Bta.: 104 kvm.

Bra.: 100 kvm.

P-rom: 93 kvm.

P-rom inneholder: Vaskerom, kjøkken, stue, spisestue, bad, entre.

S-rom: 7 kvm.

S-rom: inneholder: Bod

2.Etasje:

Bta.: 70 kvm.

Bra.: 68 kvm.

P-rom: 68 kvm.

P-rom inneholder: 3 soverom, loftstue, bad.

Garasje:

Bta.: 42 kvm.

Bra.: 39 kvm.

S-rom: 39 kvm.

S-rom inneholder: Garasje.

I eierskifterapporten fra takstmann O. som forelå ved salget, ble det opplyst at boligens areal var på totalt 161 kvm (P-rom) og 168 kvm (BRA).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2008.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,4 mill. og overtatt av kjøper den 27.11.18.

I forbindelse med planlagt videresalg i 2020 ble boligen befart av takstmann H., som skulle utarbeide tilstandsrapport. Takstmann H. kom da til at boligens areal i BRA var 155 kvm og at boligens P-rom var 148 kvm. Dette innebar at boligens BRA og P-rom ble vurdert 13 kvm mindre enn ved kjøpet av boligen.

Eiendomsmegler U., som var engasjert til å gjennomføre videresalget av boligen, oppga følgende i brev av 13.1.21:

Vi viser til dialog vedr arealavvik som ble oppdaget når jeg skulle selge boligen for (...).

Når jeg var det første gang fikk jeg informasjon om at boligen var på 161 kvm i p rom og 168 i bra.

Da takstmannen våres var der for oppmåling så målte han den til 148 kvm i p rom og 155 i bra.

Min mening er at denne boligen hadde gått for ca 6,1 mil dersom areal hadde vært på 161 kvm. Kvm prisen som boligen ble solgt for er 40 000kr. og avviket er 13 kvm noe som utgjør 520 000kr. Så det kan også være at prisen ville vært høyere enn 6,1 mil.

Selskapet var uenig i at avviket i BRA/P-rom var på 13 kvm, og det ble vist til at takstmann O. hadde gjort en ny vurdering av arealmålene. Takstmann O. oppga at riktig areal var 154 kvm (P-rom) og 162 (BRA), og forklarte følgende:

Vedrørende areal. Under har jeg lagt inn beregninger fra alle parter. Også innhentet godkjente byggetegninger fra kommunen som begge er beregnet mot. Det viser seg at vi begge har regnet noe feil, hver vår vei som gir ett stort utslag til slutt. Godkjente byggetegninger ligger vedlagt.

- En differanse som utgjør ca 5m² P-rom er trappeoppgang 2.etg som er beregnet inn i P-arealet mitt. Dette gir også utslag på BRA.

- Differansen på 2m² bruttoareal skyldes at boligen er beregnet fra utvendig bygningskonstruksjon. Byggetegninger er beregnet fra bindingsverk. Det er derfor ingen avvik på boligens totale bruttoareal ift mine målinger.

- Vedrørende (...) med totalt bruksareal på 155,2m² må dette være for lite, og er for lite ift godkjente byggetegninger som ligger vedlagt.

Avviket på 13m² avises på bakgrunn av dette

Kjøper fremla en ny arealoppmåling fra takstmann G., som i e-post av 26.5.21 oppga:

Da har jeg fått målt opp arealene på H. 6. Vedlagt ligger min oppmålingsskisse hvor jeg har markert hva som ikke er måleverdig areal i 2 etg. (skissen er ikke måleverdig)

Arealene jeg har målt opp er da 88,7 m² BRA i 1 etg og 60,6 m² BRA i 2 etg.

BRA totalt er da 149,3 m²

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at det forelå et avvik i BRA/P-rom på 11-13 kvm, og at dette var stort nok til at forholdet utgjorde en mangel.

Kjøper har fremsatt krav om forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 520 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet anførte at avviket ikke var så stort som kjøper påsto, og heller ikke tilstrekkelig stort til at det forelå en mangel. Uansett ville ikke en eventuell uriktig opplysning ha virket inn på avtalens innhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det forelå et arealavvik på 13 kvm BRA/P-rom, slik kjøper hadde anført. Sekretariatet anså riktignok et avvik på 7 kvm P-rom (4,35 %) som sannsynliggjort, men dette avviket ble ikke ansett stort nok til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik, herunder hvor stort arealavviket er.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Partene er uenige om avvikets størrelse. Kjøper har vist til at avviket er på 13 kvm BRA/P-ROM, mens selskapet har tatt til orde for at avviket er mindre enn dette.

Sekretariatet vil vise til at det er kjøper som har tvilsrisikoen for avvikets størrelse. I et tilfelle hvor takstmannen fra kjøpet av boligen og takstmannen fra videresalget av boligen er uenige om størrelsen på boligens arealer, kan målefeilen i utgangspunktet like gjerne tilskrives takstmannen fra videresalget, se til sml. FinKN 2021-339. Riktignok kan det tenkes tilfeller der takstmannen fra kjøpet av boligen har en egeninteresse i fastholde at det ikke er målt feil. I denne saken har takstmann O. erkjent at han målte feil, og det foreligger således et arealavvik. Ifølge O. skyldtes feilen bl.a. at han hadde medregnet en trappeoppgang på 5 kvm i boligens areal P-ROM, hvilket også ga utslag i BRA.

Takstmann O. har imidlertid tatt til orde for at også takstmann H. målte feil, og han har lagt frem originale byggetegninger som viser at BRA var beregnet til 162 kvm, hvorav P-ROM utgjorde 154 kvm og S-rom utgjorde 8 kvm. Sekretariatet vil presisere at originale byggetegninger ikke nødvendigvis gir et korrekt uttrykk for arealmålene i hver enkelt sak, da den faktiske bruken av rommene (P-ROM/S-ROM) kan ha blitt endret siden byggeåret, og boligene kan også ha blitt påbygget/tilbygget. I denne saken er imidlertid boligen fra 2005, og vi kan ikke se at det er gitt opplysninger om bygningsmessige tiltak eller bruksendringer som har vært egnet til å påvirke arealmålene siden den tid. Vi antar derfor at de opprinnelige byggetegningene gir et nokså godt uttrykk for boligens korrekte arealmål. Kjøper har ikke sannsynliggjort at avvikene er større enn dette.

Slik saken er dokumentert for oss legger vi til grunn at avviket er på 2 kvm BTA, 6 kvm BRA og 7 kvm P-ROM. Det følger av nemndspraksis at areal P-ROM er det viktigste arealmålet, og normalt vurderes derfor saker om innvendige arealavvik på bakgrunn av avviket i P-ROM, se riktignok FinKN 2020-22 og LB-2020-95336 (BRA). Ved vurderingen av om avviket er stort nok legges derfor et avvik på 7 kvm til grunn, hvilket innebærer et prosentvis avvik på 4,35 %.

Selv om det hensyntas at takstmann O. er å bebreide for feilen, finner vi det klart at dette avviket i lys av boligens størrelse og beliggenhet ikke er stort nok til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til dette og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det er i klagen til nemnda fremlagt en ny oppmåling av boligens areal, men nemnda kan ikke se at denne sannsynliggjør at det relevante arealavviket er større enn hva som er lagt til grunn av sekretariatet. I den nye oppmålingen er det

boligens BRA som er målt, og nemnda finner at det relevante sammenligningsgrunnlaget i den foreliggende saken er boligens P-ROM.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).