

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-742

16.7.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Arealavvik – 4,5 % av 44 kvm – mindre leilighet sentralt i Oslo – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En 2-roms andelsleilighet i bydel Grünerløkka i Oslo oppført i 1886, ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. samt andel fellesgjeld kr 137 951, og overtatt av kjøper den 8.8.16. Ved salget ble det opplyst at boligens areal var 44 kvm (BRA og P-rom). I forbindelse med planlagt videresalg sommeren 2020 ble det avdekket at riktig areal var 42 kvm (BRA og P-rom). Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at avviket ikke var stort nok til å medføre mangelsansvar. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 140 362, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms andelsleilighet i bydel Grünerløkka i Oslo, oppført i 1886.

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

BRA/P-ROM

44 / 44 m²

(...)

BOLIGENS AREAL

Primærrom: 44 kvm, Bruksareal: 44 kvm,

Bruttoareal: 52 kvm

2. etasje:

Bruksareal: 44 m². Primærrom: 44 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, stue, kjøkken, bad/wc og soverom (...)

Tilsvarende opplysninger om boligens areal ble gitt i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann J. den 16.6.16.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. samt andel fellesgjeld kr 137 951 ved kjøpekontrakt datert 6.7.16, og overtatt av kjøper den 8.8.16.

I forbindelse med videresalg av boligen i 2020, ble det utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann R., hvor boligens areal i BRA og P-rom ble målt til 40 kvm.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 11.8.20.

Senere kontrollmålinger av to takstmenn viste at riktig areal i BRA var 42 kvm.

Selger har forklart å ikke ha vært kjent med forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at leiligheten tålte mindre avvik enn større leiligheter, og at utviklingen i måleutstyr og målemetoder tilsa at avviket var stort nok. Videre ville det ha virket inn på avtalens innhold dersom korrekte opplysninger hadde blitt gitt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 oppad begrenset til kr 140 362, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet mente at avviket ikke var stort nok basert på tidligere praksis, og viste til bl.a. FKN 2010-158, LB-2016-34319 og FinKN 2018-107. Selskapet viste videre til at kjøper ikke hadde reagert på leilighetens størrelse før ved videresalget, og at leiligheten også har to boder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at arealavviket utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og viste bl.a. til Rt. 2003 s. 612 og FinKN 2021-337. Prisavslaget ble satt til 2/3 av det matematisk beregnede tapet basert på kvadratmeterpris, jf. FinKN 2021-16.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har under henvisning til bl.a. FinKN 2021-337 kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 første ledd grunnet arealsvikt. Nemnda har kommet til samme konklusjon. Nemnda er enig med selskapet i at et avvik på 4,55 % av oppgitt areal i BRA/P-rom er å anse som et grensetilfelle, men mener selskapets henvisning til FKN 2010-158 ikke tar høyde for at det har skjedd en viss utvikling i praksis de senere år mht. den nedre grense for når et arealavvik må betegnes som en mangel. Som lagmannsretten har vist til i LB-2020-95336 gir verken rettspraksis eller nemndspraksis grunnlag for å fastsette en bestemt prosentsats som avgjørende kriterium for hvilke arealavvik som regnes for mangel. Det må i stedet foretas en konkret helhetsvurdering der en rekke faktorer kommer inn. I dette tilfellet er det tale om en liten leilighet i et av Oslos mest populære og prissensitive boligområder. Det er for nemnda uklart hvorfor feilmålingen fant sted, og anser det derfor usikkert om klanderverdighet på selgersiden kan anses som noe moment. Det er likevel ikke tvilsomt at det her er tale om et såkalt egentlig arealavvik. Samlet sett finner nemnda at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder innvirkningsvilkåret, finner nemnda det videre klart at det ikke foreligger helt spesielle subjektive forhold som sannsynliggjør at 2 kvm avvik ikke ville påvirket i det minste størrelsen på kjøpers bud, jf. Rt. 2003 s. 612 avs. 44.

Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8, og nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av et prisavslag på kr 93 574 etter avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).