

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-124

3.2.2022

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

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

Arealavvik – motstridende opplysninger i prospekt og tilstandsrapport – avhl. § 3-8.

En enebolig i Gjøvik oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. høsten 2021. Etter budaksept oppdaget kjøper at boligens areal i tilstandsrapporten var oppgitt å være ca. 50 kvm mindre enn hva som var opplyst i salgsprospektet og Finn-annonsen. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt uriktige opplysninger ved salget om boligens areal. Det ble vist til at de korrekte arealopplysningene var gitt en lite fremtredende plass. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at opplysningene var motstridende, og at kjøper ikke hadde noen grunn til å stole mer på den ene opplysningen enn den andre. Selskapet bemerket at kjøper selv hadde oppdaget avviket ved å lese gjennom de samme dokumentene som var tilgjengelige for kjøper ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 604 152, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Gjøvik kommune oppført i 1954.

I forkant av salget ble det utarbeidet Finn-annonse og holdt visning. I Finn-annonsen sto det bl.a.:

Primærrom: 289 m²

Bruksareal: 330 m²

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

Tiltalende villaeiendom med attraktiv beliggenhet, romslig hjørnetomt - Dobbelgarasje - Peisestue og utepeis - 5 soverom (...) P-rom/Bra 289/330 m² (...)

(...)

AREAL OG INNHOLD

Totalt bruttoareal: m²

Totalt bruksareal: 330 m²

Totalt primærrom: 289 m²

Primærrom: Entré/hall med trapp, bad, stue, spisestue, kjøkken og peisestue i 1.etg. Trapperom, gang, bad og 2 (tidligere 3) soverom i 2.etg. Trapperom, gang, badstue, bad og soverom i kjeller.

Sekundærrom: Garasjerom i 1.etg. Vaskekjeller, boder og kjølerom i kjeller.

De oppgitte arealene er hentet fra rapport datert 14.06.21 utført av (...). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligens areal var 286 m² (BRA), og 235 m² (P-rom).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakten ble signert hhv. 9.8.21 og 11.8.21. Overtakelsesdato var avtalt den 31.10.21.

Kjøper har forklart følgende om hvordan forholdet ble avdekket:

Ved budgivning og kjøpet la kjøper til grunn arealet boligen var markedsført med i annonsen og salgsoppgaven. Først senere oppdaget kjøper at det i arealoppgaven var oppgitt et mindre areal.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-3, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at de riktige arealopplysningene ble gitt en lite fremtredende plass, og at de ikke kunne regnes som en korreksjon av de uriktige opplysningene i Finn-annonsen og i salgsprospektet. Selv om det var gitt motstridende opplysninger måtte det utvises en viss forholdsmessighet, slik det bl.a. fremgikk av nemndspraksis, jf. bl.a. FinKN 2017-058. Bestemmelsen i avhl. § 3-3 gjaldt analogisk for innendørs areal, og det forelå også en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 604 152, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-3, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at kjøper angivelig satte seg inn i salgsdokumentene før kjøpet, men likevel avdekket avviket nettopp ved å lese de samme dokumentene. Motstriden var så klar at kjøper ikke hadde grunn til å stole på opplysningene. Gitt kjøpers manglende undersøkelser kunne ikke opplysningen sies å ha virket inn på avtalens innhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at kjøper i utgangspunktet skulle kunne stole på sentrale opplysninger i salgsoppgaven, jf. FinKN 2017-346, men la til grunn at det også måtte forventes at kjøper hadde lest tilstandsrapporten. Sekretariatet kom derfor til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at avhl. § 3-3 ikke kom til anvendelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-3, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet motstridende opplysninger ved salget om boligens areal.

Det er på det rene at det foreligger et avvik mellom på den ene siden hva som var opplyst om boligens areal i tilstandsrapporten, som var utarbeidet i forbindelse med salget, og på den andre siden opplysningene i salgsoppgaven og Finn-annonsen. I tilstandsrapporten var det opplyst at boligens BRA var 286 m² og at P-rom var 235 m², mens det i salgsoppgaven og Finn-annonsen var opplyst at BRA var 330 m² og at P-rom var 289 m².

Nemnda kan i likhet med sekretariatet ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-3 eller 3-9 andre punktum, og nemnda bemerker at kjøper i klagen til nemnda heller ikke har utdypet sine anførsler på disse punktene. Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det er klart at opplysningene var motstridende, og spørsmålet er hva kjøper kunne forvente ut fra det samlede opplysningsbildet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet er i utgangspunktet enige i kjøpers anførsel om at kjøper må kunne stole på sentrale opplysninger uten å måtte finlese vedlegg for å se om opplysningene er korrekte, jf. FinKN 2020-756, FinKN 2017-346, FinKN 2016-331 og FinKN 2016-523. Det er også klart at korrigering av opplysninger må skje på en tydelig og effektiv måte, jf. bl.a. Ot.prp. nr.66 (1990-91) s. 91, LB-2015-132944, LB-1998-1305,

FinKN 2020-756, FinKN 2020-548, FinKN 2020-368, FinKN 2016-331, FinKN 2016-523, FinKN 2017-058 og FinKN 2017-346.

Kjøper har vist til FinKN 2017-058, hvor det ble oppgitt feil arealer i salgsprospektet og i boligsalgsrapporten, mens det var oppgitt andre arealer i et vedlegg til salgsprospektet benevnt "Samlet rapport for matrikkelenhet". Opplysningene i vedlegget var gitt en lite fremtredende plass, og kunne derfor ikke regnes som en korreksjon av de uriktige opplysningene.

Som selskapet har påpekt, stiller nærværende sak seg annerledes enn nemndssaken. I denne saken er det tale om klar motstrid mellom opplysninger gitt i hhv. salgsprospektet og i Finn-annonsen, og i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er et sentralt salgsdokument, og det må forventes at kjøperen setter seg grundig inn i det som står i denne. Avviket ble oppdaget ved gjennomgang av tilstandsrapporten etter avtaleinngåelsen, og vi antar derfor at kjøper ville oppdaget avviket dersom en tilsvarende grundig gjennomgang hadde blitt foretatt før budinngivelsen.

Vi har likevel vært i noe tvil i denne saken, all den tid megleren som hadde særlig fagkompetanse på området heller ikke oppdaget feilen. Dette momentet kan ikke være uten betydning når det her er spørsmål om hvor tydelig motstriden må ha vært for en alminnelig kjøper.

Til slutt har vi imidlertid kommet til at motstriden var såpass klar at kjøper ikke hadde grunn til å stole på arealopplysningene i finn-annonsen og i salgsprospektet, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

(...)

For øvrig kan det spørres om innvirkningsvilkåret kan anses oppfylt i et tilfelle som i denne saken. Det følger av Rt. 2005 s. 1281 at det ikke kan legges til grunn at en uriktig opplysning har virket inn på kjøpet når opplysningen motsies av annen opplysning i salgsdokumentasjonen (se dommens avsnitt 45-47).

Sekretariatet har derfor kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har for sin vurdering lagt vesentlig vekt på at de korrekte opplysningene fremgikk på en tydelig måte i tilstandsrapporten, som er et sentralt dokument ved salget. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon.

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).