

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-125

3.2.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Arealavvik – klassifiseringsfeil – grovkjeller medtatt som P-rom – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Nes kommune, antatt oppført i 1930, ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. og overtatt av kjøper den 1.11.19. Det fremgikk av salgsdokumentene at boligens areal i P-rom var 193 kvm, hvorav 65 kvm av dette arealet knyttet seg til grovkjelleren. Grovkjelleren besto av fire lagringsrom, og var kun tilgjengelig via en lem i gulvet. I tilstandsrapporten var kjelleren omtalt som sekundære rom, men selve arealet var i tabellen plassert under P-rom. Det ble opplyst at kjelleren hadde eldre betonggulv uten fuktsperre (TG 2), og at det var observert fukt i et hjørne. I forbindelse med planlagt videresalg våren 2021 ble kjøper gjort oppmerksom på at arealene i grovkjelleren var S-rom, og ikke P-rom. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene som ble gitt ved salget var tvetydige, samt til at feilen ikke hadde hatt noen betydning for boligens verdi. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 790 000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig med stor tomt i Nes kommune, antatt oppført i 1930.

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

FAKTA

Eldre enebolig med original sjarm og sveitserdetaljer. Stor tomt med fine uteplasser, uthus (...)

(...)

P-ROM/BRA/BTA

193/193/211 kvm

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Rom under terreng: Eldre betonggulv uten fuktsperre, stedvis fjernet betongen (usikkert om hvorfor). Ubehandlete betong-/murvegger (...)

(...)

BEBYGGELSEN

P-rom inneholder: Kjeller: 4 lagringsrom. 1. etasje: Kjøkken, 2 stuer, mellomgang og trapperom. 2. etasje: Gang med trapp og 2 soverom.

(...)

DØDSBO

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

I tilstandsrapporten ble boligens samlede areal oppgitt til 193 m² (BRA) og 193 m² (P-rom). I tabellen som viste areal for hver etasje, var det angitt 65 m² P-rom i kjelleren. Under tabellens kolonne "*Romfordeling*" var det for kjelleren angitt "*4 lagringsrom*" under feltet "*Sekundære rom*".

Egenerklæringsskjemaet var ikke utfyllt ettersom det var et dødsbo.

Kjøper har forklart at størrelsen på boligen først og fremst var det som var viktigst for dem ved kjøpet av boligen, og at det hadde vært uaktuelt å se på boliger som hadde P-rom mindre enn 190 m².

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.9.19 og overtatt av kjøper den 1.11.19.

Kjøper totalrenoverte boligen, og våren 2021 vurderte kjøper å selge boligen. I den forbindelse avdekket megler at boligen var mindre enn antatt. Megleren uttalte:

Ut i fra førsteinntrykk og opplysninger om kvadratmeter størrelse i p-rom på 193 kvm antydte jeg (...) store muligheter for at boligen kunne selges for opp mot 7 millioner kroner. Når så opplysninger om at oppgitte kvadratmeter i p-rom viste seg å muligens være feil og kun være ca. 126 kvm, følte jeg at 7m ville være litt høyt og sa til selger at prisantydning ikke burde være høyere enn 6.5 millioner kroner.

Det ble innhentet en ny tilstandsrapport, hvor det ble konkludert med at arealene i kjelleren var S-rom, og arealene i boligens 1. og 2. etasje ble også målt til én kvm mindre per etasje.

Boligen ble lagt ut for salg for prisantydning kr 6,5 mill. og solgt for kr 6,3 mill., hvorav en traktor til en verdi av kr 50 000 – kr 100 000 var inkludert i salget. Kjøper har fremlagt en artikkel fra Norges Eiendomsmeglerforbund som omhandlet spørsmålet om hvordan man regnet kvadratmeterpris på boliger.

Selskapet la frem en verdivurdering utarbeidet av megleren som foresto salget på vegne av selgeren før salget til kjøper. Boligen ble verdivurdert til kr 3,2 mill. – samme beløp som prisantydningen og som boligen ble solgt til kjøper for. Selskapet la også frem selgers forklaring, og det fremgikk av forklaringen at selger ikke var kjent med forholdet.

Kjøper har bl.a. fremlagt en oversikt som viste kjøpers oppussingsarbeider, samt en verdivurdering foretatt av megleren som gjennomførte salget, datert mars 2020.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at areal i P-rom ble brukt for å angi prisen på boliger, og at oppgitt P-rom ofte var avgjørende for boligkjøpere, også i denne saken. Kjøper viste til Rt. 2003 s. 612, og til at den nye avhendingsloven ville innebære en innstramming av selgers ansvar ved arealsvikt, jf. Prop. 44 L (2018-19). Avviket i denne saken var så stort at det også forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 740 000. Det ble også krevd prisavslag og/eller erstatning etter avhl. § 4-14 for sakkyndigkostnader, juridisk bistand og innbetalt dokumentavgift. Kravet ble begrenset oppad til kr 790 000, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det var helt klart hvilke rom som var medtatt i P-rom og S-rom, og at kjøper skulle ha registrert at opplysningene var tvetydige. Innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt. Selskapet anførte at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at det ikke hadde noen betydning for boligens verdi om kjelleren var angitt som P-rom eller S-rom.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, men kom under en viss tvil til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet konkluderte videre med at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum da det ved salget var oppgitt uriktig areal for boligens P-rom.

Sekretariatet fremholdt følgende om det er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8:

Kjøper har vist til at foreligger et avvik i P-rom på 67 kvm, hvorav 65 kvm knytter seg til kjelleretasjen, 1 kvm knytter seg til 1. etasje og 1 kvm knytter seg til 2. etasje. Kjelleren var en fuktig grovkjeller bestående av fire lagringsrom med eneste tilkomst via en lem i gulvet i 1. etasje. Arealene er åpenbart ikke å anse som P-rom, og vi antar at rubriseringen under P-rom skyldes en ren skrivefeil fra takstmannens side. Under punktet "romfordeling" var lagringsrommene korrekt oppført som sekundærrom.

Det at megleren ikke oppfattet feilen, men i stedet oppga at P-rom var 193 kvm i salgsprospektet og i Finn-annonsen, må anses sterkt klanderverdig. Det kan etter vårt skjønn spørres om feilen var så tydelig at selv en alminnelig kjøper "burde" ha avdekket at det ikke var tale om oppholdsrom. All den tid megleren opptrådte "grovt aklaust" ville dette uansett ikke vært avgjørende, jf. avhl. § 3-10 andre ledd andre pkt.

Vi mener at det foreligger et avvik, og avviket er stort nok til at opplysningene anses uriktige i lovens forstand, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i dette. Spørsmålet er da om innvirkningsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har hatt betydning for avtalens innhold. Sekretariatet fremholdt følgende om innvirkningsvurderingen:

Ettersom sekretariatet har vært i tvil om hvorvidt kjøper burde ha oppdaget feilen før avtaleinngåelsen, har vi ikke funnet at det kan tillegges avgjørende vekt i kjøpers disfavør at opplysningene var tvetydige. Vi er imidlertid enige i selskapets anførsel om at det er av betydning for innvirkningsvurderingen at arealavviket må betegnes som "uegentlig". Boligens 1. etasje og 2. etasje var av mer eller mindre samme av størrelse som opplyst, og kjøper måtte anses kjent med et at arealene i kjelleren utgjorde 65 kvm av totalt 193 kvm BRA/P-rom. Arealene var feilkategorisert som P-rom, men eksisterte og kunne brukes akkurat som forutsatt ved avtaleinngåelsen.

Det fremgikk av salgsopplysningene at kjelleretasjen var fuktig, og heller ikke lett tilgjengelig. Det kan derfor spørres hvor godt kjelleren var særlig egnet til lagring, og vi er i tvil om en alminnelig kjøper ville tillagt nettopp kjelleretasjen særlig verdimesig betydning. Som selskapet har påpekt, verdsatte megleren boligen til samme beløp som prisantydningen og salgssummen før takstmannens arealmåling var kjent for henne, hvilket tilsier at det var andre kvaliteter enn kjellerarealene som var avgjørende for akkurat denne boligens verdi. Ved salget var det særlig boligens originale sjarm og sveitserdetaljer, samt store tomt med fine uteplasser og utsikt mot G. som ble trukket frem.

Vi finner ikke å tillegge kjøpers forklaring om at det aller viktigste for dem var at boligens P-rom var over 190 kvm særlig vekt. Kjøper visste at arealene i kjelleren utgjorde 65 kvm av det totale arealet før kjøpet, og dette tilsier at kjøper opplevde boligens oppholdsrom som store nok.

Selv om boligers areal P-rom normalt vil være av stor betydning for boligkjøpere, har sekretariatet likevel kommet til at det i akkurat denne saken ikke ville virket inn på avtalens innhold dersom korrekte opplysninger hadde blitt gitt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda har funnet innvirkningsvurderingen noe krevende, men har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og slutter seg til dets grundige begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve at den uriktige klassifiseringen av arealene i all hovedsak knytter seg til arealene i kjelleren, da arealene på P-rom i første og andre etasje var tilnærmet korrekt opplyst ved salget (avvik på 1 m² per etasje). I tilstandsrapporten var arealene for henholdsvis kjeller, første etasje og andre etasje oversiktlig oppstilt i en tabell. I tabellene var det angitt både BTA, P-rom og S-rom for hver etasje. Det var også opplyst at kjelleren var fuktig og kun tilgjengelig via lem med trapp, noe som innebar at bruksmulighetene til kjelleren var begrensede slik boligen fremsto ved salget.

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

Nemnda har videre kommet til at det heller ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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