

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-127

3.2.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Arealavvik – 3,6 % av 55 kvm – leilighet sentralt i Oslo – avhl. § 3-8.

En 2-roms selveierleilighet i bydel Frogner i Oslo, oppført i 1899 samt modernisert i 2013, ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av kjøper den 5.2.18. Ved salget ble leilighetens areal i P-rom oppgitt til 55 kvm. I forbindelse med planlagt videresalg ble P-rom målt til 53 kvm. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Det ble vist til at boligen lå i et av Oslos mest populære og prissensitive områder, og at takstmannen som utarbeidet den opprinnelige tilstandsrapporten var å bebreide for feilmålingen. Selskapet avslo kravet, og viste til at avviket ikke var stort nok, og at forholdet var av begrenset markedsmessig betydning. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 158 182, krav om prisavslag/erstatning for innbetalt dokumentavgift kr 5 975, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken omhandler en 2-roms selveierleilighet i bydel Frogner i Oslo oppført i 1899, og modernisert i 2013.

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

FAKTA OM EIENDOMMEN

Leiligheten er beliggende i et meget populært og veletablert boligområde, (..).

I umiddelbar nærhet til (..) med alle servicefunksjoner som kaféer, restauranter, treningssentre og butikker. I kort avstand til barnehager, skoler høyskoler og offentlig kommunikasjon (..).

Flere parkanlegg (..) i kort avstand fra leiligheten.

(...) P-rom/Bra: 55/55 (...)

(...)

BEBYGGELSEN

P-ROM: 55 kvm

P-rom inneholder: Gang, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

Bruksareal: 55 kvm

Bruttoareal: 61 kvm

Byggeår: 1899

Moderniseringsår innvendig: 2013

I tilstandsrapporten ble det gitt tilsvarende opplysninger om boligens areal.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.11.17, og overtatt av kjøper den 5.2.18.

I forbindelse med planlagt videresalg av boligen ble det foretatt en ny arealmåling av boligen. Takstmannen vurderte boligens areal P-rom til 53 kvm – ikke 55 kvm som opplyst ved kjøpet. Takstmannen foretok en kontrollmåling, og kom igjen til at korrekt areal P-rom var 53 kvm.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at det var tale om et arealavvik på 3,64 % i et av Oslos mest populære og prissensitive områder, hvor kvadratmeterprisen var høy. Det ble også pekt på at det hadde skjedd en utvikling i praksis i løpet av de senere årene mht. til den nedre grensen for når et arealavvik ble ansett som en mangel, og at det måtte vektlegges at takstmannen var å bebreide for feilmålingen. Leiligheten besto kun av rektangulære og kvadratiske rom som var enkle å måle.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 158 182. Det ble også krevd prisavslag, subsidiært erstatning etter avhl. § 4-14, for innbetalt dokumentavgift på kr 5 975, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at avviket på 2 kvm/3,64 % var nesten ett prosentpoeng lavere enn i FinKN 2021-742, som nemnda betegnet som et grensetilfelle. Videre viste sammenlignbare salg at avviket var av begrenset markedsmessig betydning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at arealavviket ikke var tilstrekkelig stort til å kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, og viste til sammenligning til FinKN 2021-742.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik ved en leilighet beliggende sentralt i Oslo. Kjøper oppdaget i forbindelse med videresalg av leiligheten at leilighetens P-rom var 53 m², og ikke 55 m² som var opplyst da kjøper overtok leiligheten. Arealavviket er på 3,64 %.

Spørsmålet er altså om dette arealavviket medfører at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Nærværende sak har likhetstrekk med tilfellet i ovennevnte FinKN 2021-742. Begge sakene gjelder mindre leiligheter i populære og prissensitive boligområder sentralt i Oslo, og kvadratmeterprisene er noenlunde sammenlignbare (ca. 70 000 kr/kvm v. ca. 79 000 kr/kvm). Ettersom boligen i nemndssaken var 11 kvm mindre, var også det prosentvise avviket høyere. Som Høyesterett presiserte i Rt. 2003 s. 612 "tåler en liten leilighet tåler mindre avvik enn en stor – også forholdsmessig sett", og det at FinKN 2021-742 ble betraktet som et grensetilfelle gir en indikasjon på at avviket i nærværende sak ikke er stort nok. Sekretariatet er ikke kjent med retts- eller nemndspraksis hvor avvik på under 4 % av oppgitt areal har utløst mangelsansvar, og selv om det har skjedd en rettsutvikling i de senere årene, antar vi at det skal nokså spesielle omstendigheter til for at såpass små avvik – forholdsmessig sett – ikke skal måtte aksepteres av kjøperen.

Det er ikke tvil om at klander på selgers hånd generelt kan begrunne en senket terskel for hva kjøperen må tåle. Arealmåling ligger i kjernen av takstmannens oppdrag, og er i utgangspunktet en kurant jobb, jf. FinKN 2021-342. Når det er sagt er det uklart hvorfor feilmålingen fant sted, og feilens årsak kunne med fordel vært nærmere belyst. I nevnte FinKN 2021-742 uttalte nemnda at:

"Det er for nemnda uklart hvorfor feilmålingen fant sted, og anser det derfor usikkert om klanderverdighet på selgersiden kan anses som noe moment."

Når feilens årsak ikke er nærmere klarlagt, kan altså ikke mangelsansvar begrunnes ut ifra klanderbetraktninger. Hensett til avvikets nokså begrensede størrelse forholdsmessig sett, kan det uansett

spørres om eventuell uaktsomhet fra takstmannens side vil være tilstrekkelig til å utløse mangelsansvar i denne saken.

Sekretariatet har derfor funnet at avviket ikke er stort nok til å utløse mangelsansvar, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 i denne saken. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse, og kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

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).