

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-391

2.5.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Arealavvik – 10 % av 70 kvm – opplyst i eierskifterapporten ved salget om ikke-måleverdig bad – avhl. § 3-8.

En leilighet i Bergen oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.18. I prospektet ble det opplyst at boligens areal var 70 kvm (BRA/P-rom). I eierskifterapporten hadde takstmannen bemerket at badet i utgangspunktet ikke var måleverdig pga. takhøyde, men at badet var *"likevel tatt med i arealoppmålingen da arealet eksisterer og fungerer som bad"*. I forbindelse med planlagt videresalg sommeren 2021 ble det innhentet en tilstandsrapport, og kjøper reagerte på at boligens areal i BRA/P-rom ble satt til 63 kvm – 7 kvm mindre enn ved kjøpet. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til merknaden om badet i eierskifterapporten. Kjøper fastholdt at man måtte kunne stole på nøkkelinformasjonen som ble gitt i prospektet, uten å måtte finlese vedlegg for å se om informasjonen var korrekt. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 255 556, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms selveierleilighet i en loftsetasje i Bergen oppført i 1989.

I forkant av salget ble bl.a. salgsprospekt og eierskifterapport lagt frem for kjøper.

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

FAKTA OM EIENDOMMEN

(...) P-rom/Bra: 70/70 (...)

(...)

BEBYGGELSEN

P-ROM: 70 kvm

P-rom inneholder: Stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, gang og entrè.

Bruksareal: 70 kvm

Bruttoareal: 77 kvm (...)

Fra eierskifterapporten ble boligens areal angitt til 70 m² (BRA og P-rom). Under punktet *"Merknader om arealet"* fremgikk følgende:

Baderom er i følge målereglene ikke målbart areal grunnet manglende fri bredde på 60cm ved høyde på 1,9m. rommet er likevel tatt med i arealoppmålingen da arealet eksisterer og fungerer som bad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.1.18, og overtatt av kjøper den 1.3.18.

I forbindelse med planlagt videresalg sommeren 2021 ble det innhentet en tilstandsrapport hvor boligens areal ble målt til 63 m² (BRA og P-rom), med følgende beskrivelse:

EIENDOMSOPPLYSNINGER – AREALER AV ROM (GULVAREAL)

2 stk. soverom: 9,8 m² og 13,2 m².

Kjøkken: 9,5 m².

Stue: 21,6 m².

Gang: 4,4 m².

Bad: 6 m².

Vindfang: 3,3 m².

Vaskerom: 7,4 m².

(...)

Bad og del av vaskerom er ikke tatt med i arealberegningen pga. for lav takhøyde iht. NS 3940.

(...)

Grunnet leilighetens utforming med skråtak, vinkler og skråvegger (vanskelige måleforhold) gjør at det kan være noe avvik og det tas forbehold om dette.

Kjøper reagerte på at boligens areal i BRA/P-rom ble satt til 63 kvm, altså 7 kvm/10 % mindre enn ved kjøpet i 2018, og reklamerte til selskapet.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at kjøper måtte kunne gå ut ifra at nøkkelinformasjon om eiendommen var korrekt uten å måtte finlese vedlegg for å se om informasjonen var korrekt, jf. bl.a. FinKN 2017-346, FinKN 2016-523 og FinKN 2016-331. Det ble vist til at arealet var noe av det første en boligkjøper ville vurdere før et boligkjøp. Det var ikke avgjørende at avviket på 7 kvm/10 % var et uegentlig avvik. Innvirkningsvilkåret var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende verditapet på kr 255 556, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at takstmannen ga klare og spesifikke opplysninger om at baderommets areal ikke var målbart. Uansett ville ikke en eventuell opplysningssvikt ha virket inn på avtalens innhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik i en leilighet. I forbindelse med at kjøper skulle selge leiligheten, ble det innhentet en tilstandsrapport. Det ble avdekket avvik i forhold til arealoppmålingen som fremgikk av eierskifterapporten som forelå ved kjøpers erverv av leiligheten. Følgende areal fremgår av henholdsvis eierskifterapporten fra 2017 og tilstandsrapporten fra 2021:

Eierskifterapport 2017

Stue: 21,4 m²

Kjøkken: 8,5 m²

Soverom: 7,7 m² og 10,5 m²

Bad: 4,4 m²

Vaskerom 3,7 m²

Gang:

Tilstandsrapport 2021

Stue: 21,6 m²

Kjøkken: 9,5 m²

Soverom: 9,8 m² og 13,2 m²

Bad: 6 m²

Vaskerom: 7,4 m²

Gang: 4,4 m²

Det er ikke fremlagt flere oppmålinger av arealene i leiligheten.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

I salgsprospektet og i måletabellen i eierskifterapporten fra kjøpet av boligen ble boligens BRA/P-ROM oppgitt til 70 kvm. Under merknadene til arealene hadde takstmannen skrevet følgende:

"Baderom er i følge målereglene ikke målbart areal grunnet manglende fri bredde på 60cm ved høyde på 1,9m. Rommet er likevel tatt med i arealoppmålingen da arealet eksisterer og fungerer som bad."

Ved videresalget av boligen ble boligens BRA/P-ROM angitt til 63 kvm.

Partene er enige om at arealene på badet ikke er å anse som P-ROM. De inngår for øvrig ikke i bruksarealet.

Spørsmålet er om takstmannens merknader til arealmålingen innebar en tilstrekkelig tydelig og effektiv korrigering av opplysningene i salgsprospektet og i måletabellen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd siste passus, jf. 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.

Sekretariatet er enige i utgangspunktet kjøper har fremholdt; en boligkjøper må kunne stole på sentrale opplysninger uten å måtte finlese vedlegg for å se om opplysningene er korrekte, jf. bl.a. FinKN 2020-756, FinKN 2017-346, FinKN 2016-331 og FinKN 2016-523. Vurderingen av om korrigeringen er tilstrekkelig tydelig og effektiv må gjøres konkret, jf. nemndspraksis. Ved denne vurderingen kan det oppstå grensetilfeller, noe denne saken illustrerer.

I FinKN 2017-058 ble det 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.

I nylig avsatte FinKN 2022-124 ble det oppgitt feil arealer i salgsprospektet, men korrekte arealer i tilstandsrapporten. Nemnda la vesentlig vekt på at de korrekte opplysningene fremgikk på en tydelig måte av tilstandsrapporten, som var et sentralt dokument ved salget. Nemnda kom derfor til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

I nærværende sak fremgikk de korrigerende merknadene av eierskifterapporten, som på lik linje med en tilstandsrapport er et sentralt salgsdokument. Det må forutsettes at kjøper satte seg grundig inn i denne før det ble lagt inn bud. I merknadene sto det klart at baderomsarealene var medtatt i arealoppmålingen selv om de ikke var målbare, og hvorfor de ikke var målbare. Samtidig kan det spørres om merknadene i eierskifterapporten kom frem like tydelig og effektivt som i FinKN 2022-124, hvor det var direkte motstrid mellom arealmålene i måletabellen i tilstandsrapporten og i salgsprospektet. Vi kan heller ikke se noen god grunn til at takstmannen skulle føre inn baderomsarealene som P-ROM. Det er ikke tale om P-ROM, og det var ikke behov for å fremheve at arealene på baderommet fantes; dette lå i dagen. Videre mener vi at det kan spørres om opplysningene kommer tydelig nok frem når heller ikke megleren oppdager disse.

Sekretariatet har derfor vært i adskillig tvil om merknaden innebar en tilstrekkelig tydelig og effektiv korrigering. Vi har imidlertid lagt avgjørende vekt på at selve merknaden var klar og spesifikk, og at den sto i eierskifterapporten, som er et sentralt salgsdokument.

Sekretariatet har derfor ikke funnet grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Vi bemerker for øvrig at det er uklart om avviket på 7 kvm i sin helhet kan tilskrives arealene ved baderommet. Det er ikke lagt frem uttalelser fra de to takstmennene som har foretatt arealmålingene eller kontrollmålinger utført av tredjeparter. Vi oppfatter uansett at arealene ved baderommet utgjør en så stor del av det påberopte avviket at dette ikke er avgjørende for vår vurdering.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel, delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerk:

Flertallet har funnet saken krevende, men har under tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Flertallet tiltrer sekretariatets begrunnelse, og har for sin del lagt særlig vekt på at opplysningene om at badet ikke hadde målbart areal grunnet takhøyden var klar og konsis, samt at opplysningen var gitt i eierskifterapporten som er et viktig salgsdokument.

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

Mindretallet – Venås – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og at kjøper derfor må gis medhold. Spørsmålet er altså om takstmannens merknader til arealmålingen i eierskifterapporten innebar en tilstrekkelig tydelig og effektiv korrigering av opplysningene om boligarealet i salgsprospektet.

Angivelsen av boligens areal, ved bruksareal og P-rom, er en av de aller mest sentrale opplysningene for en potensiell kjøper av en bolig. Dette gjelder især ved kjøp av en 3-roms leilighet som i denne saken. Hver kvadratmeter teller. Boligarealet er derfor en opplysning som alltid fremgår tidlig i salgsannonser og salgsoppgaver. Slik er det også i denne saken. Opplysningene om boligens størrelse fremgår under overskriften "*fakta om eiendommen*" på salgsoppgavens side 5, av totalt 64 sider. Det er her, uten noen forbehold, angitt at boligen har bruksareal og P-rom på 70 kvadratmeter. For flere av de andre nøkkelopplysningene på samme side er det imidlertid tatt forbehold (ved bruk av asterisk). Også senere i salgsoppgaven, under overskriften "*Eiendommen fra A til Å*", er det opplyst at bruksareal og P-rom er 70 kvadratmeter, uten noen forbehold. At bruksarealet egentlig ikke var 70 kvadratmeter, men mindre, fremgår først av eierskifterapporten som var vedlegg til salgsoppgaven. Etter mindretallets syn fremgår "*korrigeringen*" heller ikke særlig tydelig her. At takstmannen har tatt med areal som egentlig ikke er måleverdig areal beskrives nøytralt uten særlig fremheving under overskriften "*merknader areal*" på side 5 av 11 i rapporten.

Mindretallet er ikke uenig med flertallet i at eierskifterapporten er et sentralt salgsdokument som det må forventes at kjøper setter seg inn i, men finner grunn til å påpeke at rapportens primære siktemål er å sette kjøperen i stand til å vurdere de ulike bygningsdelenes tilstand. Det må forventes at bygningstilstanden er en alminnelig kjøpers hovedfokus når rapporten gjennomgås i forkant av et kjøp. Det må være grenser for hvilke krav en kan stille til en alminnelig kjøpers lesekyndighet, samt kompetanse og erfaring med å behandle store dokument- og informasjonsmengder. I sekretariatets begrunnelse, som flertallet viser til, legges det til grunn at ikke en gang megleren oppdaget at boligarealet egentlig var mindre enn 70 kvadratmeter. Mindretallet forstår ikke at man da kan forvente at en alminnelig kjøper fanger opp merknaden.

Til slutt: Det kan være opportunt for den som utarbeider salgsmaterialet å plassere denne type negative opplysninger langt bak i et av salgsoppgavens vedlegg, i et håp om at en eller flere

potensielle kjøpere ikke skal få dem med seg. En slik praksis ønsker ikke mindretallet å bidra til. De uriktige arealopplysningene er etter mindretallets syn ikke korrigert på en *"tydelig og effektiv måte"*, og det foreligger da en mangel ved salget. Som følge av flertallets standpunkt tar ikke mindretallet stilling til størrelsen på prisavslaget.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).