

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-42

18.1.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Arealavvik – kjelleretasje ikke måleverdig grunnet takhøyde – gitt tilstrekkelige opplysninger? – avhl. §§ 3-1, 3-8, 3-10 og 4-12.

En enebolig i Tønsberg oppført i 1921 ble solgt "som den er" for kr 4 mill. og overtatt av kjøper den 22.3.18. Ved salget ble det opplyst at kjelleren var omgjort til oppholdsrom, og at innredningen var godkjent av bygningsmyndighetene. Kjelleretasjens areal ble oppgitt til 40 kvm (BRA), herunder 31 kvm (P-ROM), og det ble opplyst at det var beregnet areal i kjeller selv om takhøyden var i underkant av 1,90 m. I forbindelse med planlagt videresalg i 2021 ble det avdekket at arealet i kjelleren ikke var måleverdig grunnet takhøyden. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det var opplyst ved salget at takhøyden var for lav. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som utgjorde en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 674 315.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Tønsberg kommune oppført i 1921.

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

Velholdt og innholdsrik bolig på meget solrik tomt!

(...)

BOLIGENS AREAL

Primærrom: 151 kvm, Bruksareal: 163 kvm, Bruttoareal: 196 kvm

U . etasje/kjeller:

Bruksareal: 40 m². Primærrom: 31 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: gang/trapperom, kjellerstue og wc. Sekundærrom: 9 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: bod og kryperom. NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold. Det er beregnet areal i kjeller selv om takhøyde er i underkant av 1,90 m (...)

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann R. ble gitt følgende opplysninger om boligens areal:

Kjeller

Bruttoareal (BTA): 60

Bruksareal (BRA) totalt: 40

Primær P-rom: 31

Sekundær S-rom: 9

Kommentar: NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold. Det er beregnet areal i kjeller selv om takh. er i underkant av 1,90 m.

1. etasje

Bruttoareal (BTA): 88

Bruksareal (BRA) totalt: 78

Primær P-rom: 77

Sekundær S-rom: 1

Kommentar: + utvendig garasje på 24 m² + carport

2. etasje

Bruttoareal (BTA): 48

Bruksareal (BRA) totalt: 45

Primær P-rom: 43

Sekundær S-rom: 2

Loft

(...)

Kommentar: Arealet er ikke måleverdig i hht takstbransens retningslinjer ved arealmåling 2014 - 2. utgave 9.2.15.

Sum bygning:

Bruttoareal (BTA): 195

Bruksareal (BRA) totalt: 163

Primær P-rom: 151

Sekundær S-rom: 12

Kommentar areal: NB! areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2000. Selger opplyste bl.a. at kjeller var gjort om til oppholdsrom og at innredningen/utbyggingen var godkjent av bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.1.18, og overtatt av kjøper den 22.3.18.

I forbindelse med planlagt videresalg av boligen i april 2021 fikk takstmann H. i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport. Takstmannen målte boligen til 145 kvm (BRA), herunder 118 kvm (P-rom). Arealene i kjelleren var ikke måleverdige:

Areal og rom i kjeller har i all hovedsak himlingshøyde under 1,90 meter. REF: Takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS 3940. Krav 1,90 m fri høyde der det er minimum 60 cm bredde. Areal og rom i kjeller er dermed ikke måleverdige BRA. Gulvareal i kjeller er 38 m².

Selskapet har opplyst følgende:

Vi har vært i kontakt med takstmann som målte huset i forbindelse med overdragelse i 2018. Han viser til formuleringen i tilstandsrapporten hvor det på en tydelig måte fremkommer at areal i kjeller er tatt med i arealangivelsen, selv om takhøyden er under 190 cm.

(...) Takstmann viser videre til retningslinjene for arealmåling for takstmenn hvor det er anledning til fravike reglene så lenge dette fremgår på en tydelig måte.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til takstmannens opplysning om at det var beregnet areal i kjeller selv om takhøyden var i underkant av 1,90 meter, ikke innebar en klar opplysning om at det oppgitte arealet var uriktig eller ikke måleverdig. Til sammenligning ble det gitt klare opplysninger om at loftsarealene ikke var måleverdige. Avviket på 40 kvm BRA tilsvarte 24,5 % og var objektivt sett stort nok til å utløse mangelsansvar, og både takstmann og megler var sterkt å bebreide for at arealene ble inkludert i oppgitt BRA/P-ROM.

Kjøper har fremsatt krav om forholdsmessig prisavslag på kr 674 315, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, subsidiært at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter bestemmelsene i avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at kjøper kjøpte en kjeller med takhøyde på 190 cm som ikke var målbar etter byggeforskriftens krav til rom for varig opphold, og at det var akkurat det kjøper fikk. Takstmannen hadde forholdt seg til gjeldende retningslinjer, og opptrådte derfor ikke grovt uaktsomt. Opplysningene som ble gitt var ikke uriktige, og en eventuell opplysningssvikt ville ikke ha virket inn på avtalens innhold.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke var avskåret fra å gjøre forholdet gjeldende som et avtalemessig avvik, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1. Sekretariatet konkluderte med at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket bl.a. at avvik fra takstbransjens retningslinjer om arealoppmåling skulle komme *tydelig* frem, noe som ikke var tilfellet i denne saken. Prisavslaget ble satt skjønnsmessig til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uegentlig arealavvik i en enebolig oppført i 1963. Da kjøper skulle videreselge boligen, ble det oppdaget at kjellerarealene ikke var måleverdige på grunn av takhøyden. Da kjøper ervervet boligen, var kjellerens bruksareal oppgitt å være 40 kvm, hvorav 31 kvm var P-rom.

Selskapet anførte for sekretariatet at det ved salget var gitt tilstrekkelig klare opplysninger om at arealene ikke var måleverdige slik at forholdet ikke kunne gjøres gjeldende som et avtalemessig avvik, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Sekretariatet kom til at kjøper ikke var avskåret fra å gjøre forholdet gjeldende som et avtalemessig avvik, jf. de nevnte bestemmelser. Nemnda er enig i dette og viser til sekretariatets begrunnelse. Sekretariatet kom videre til at det i den foreliggende saken foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000, og nemnda er enig i dette. Det vises til sekretariatets begrunnelse som nemnda slutter seg til. For ordens skyld bemerker nemnda at verken selskapet eller kjøper har imøtegått sekretariatets vurdering av saken etter at denne forelå.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).