

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-597

1.7.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

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

En leilighet i Oslo oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.19. I Finn-annonsen og i salgsprospektet sto det at boligens bruksareal (BRA) var 129 kvm, mens det i tilstandsrapporten sto at boligens BRA var 112 kvm. I forbindelse med planlagt videresalg i 2021 reagerte kjøper på at boligens BRA ble målt til 112 kvm, altså 17 kvm/13,2 % mindre enn opplyst i Finn-annonsen og i prospektet ved kjøpet av boligen. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det ble gitt motstridende opplysninger, samt at det ikke var noe avvik i P-rom, som var det viktigste arealmålet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 535 917, med tillegg av erstatning for saksomkostninger og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en 4(5)-roms selveierleilighet i bydel Bjerke i Oslo oppført i 1968.

I forkant av salget ble det utarbeidet Finn-annonse, og salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema ble lagt frem for kjøper.

I Finn-annonsen og i salgsprospektet ble boligens areal i BRA/P-rom satt til 129 kvm/109 kvm. I salgsprospektet sto det at areal BTA var 120 kvm. I tilstandsrapporten ble imidlertid boligens areal BRA/P-rom satt til 112 kvm/109 kvm.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.5.19, og overtatt av kjøper den 1.8.19.

I forbindelse med planlagt videresalg i 2021 ble det utarbeidet en tilstandsrapport hvor boligens areal BRA/P-rom ble satt til 112 kvm. Kjøper reagerte på at boligens areal BRA var 17 kvm/13,2 % mindre enn ved kjøpet to år tidligere.

Kjøper har lagt frem Finn-annonsen fra selgers kjøp i 2017, hvor boligens BRA/P-rom var oppgitt til 112 kvm/109 kvm.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at det var et avvik i BRA på 17 kvm/13 %, og at avviket var stort nok til å utgjøre mangelsansvar etter bestemmelsen.

Kjøper har fremsatt krav om forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 535 917, med tillegg av erstatning etter avhl. § 4-14 for saksomkostninger, og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at det ble oppgitt motstridende tall, og at det var P-rom som var det viktigste arealmålet. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at opplysningene som ble gitt om boligens BRA var motstridende, og kom etter en samlet vurdering til at de uriktige opplysningene i Finn-annonsen og i salgsprospektet måtte anses korrigert gjennom tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-8 andre ledd siste passus. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2022-124 og FinKN 2016-018.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at de uriktige opplysningene om areal i BRA i Finn-annonsen og i salgsprospektet måtte anses korrigert gjennom tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-8 andre ledd siste passus. Det er bl.a. vist til at saken har likhetstrekk med FinKN 2022-124.

Sekretariatet har uansett stilt spørsmål ved om innvirkningsvilkåret i nevnte bestemmelse kan anses oppfylt så lenge de uriktige opplysningene motsies av andre opplysninger i salgsdokumentasjonen, jf. Rt. 2005 s. 1281 avs. 45-47.

Nemnda har for sin del, etter en konkret helhetsvurdering, kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt i denne saken. I tillegg til motstriden som sekretariatet har vist til, er det i denne saken et sentralt poeng at angivelsen av P-rom har vært angitt korrekt i salgsdokumentene. Dette arealmålet er vanligvis av størst betydning, og er normalt grunnlag både for prisantydning og beregning av et ev. prisavslag grunnet arealavvik. I tillegg kan BRA ikke være høyere enn BTA, og i den grad kjøper var kjent med de ulike enhetene, er det vanskelig for nemnda å se at han kunne ha en berettiget forventning om BRA på 129 så lenge BTA for eiendommen var 120.

Nemnda vil likevel bemerke at det må anses påfallende at megler ikke har fanget opp feilangivelsen. Kjennskap til de ulike arealmål ligger i kjernen av hva megler må kunne forvente å ha kunnskap om, og her er feilen temmelig tydelig to sentrale steder i salgsoppgaven. Ettersom innvirkningsvilkåret også vil gjelde et ev. identifikasjonsansvar, finner nemnda ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).