

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-796

19.9.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Arealavvik – 4,3 % av 69 kvm – kan selger klandres for feilen? – avhl. § 3-8.

En 3-romsleilighet i bydel Alna i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill. samt andel fellesgjeld kr 502 000, og overtatt av kjøper den 1.2.21. Det ble opplyst ved salget at leiligheten var ca. 69 kvm (BRA og P-rom). Da kjøper mottok skattemeldingen i mars 2022 oppdaget kjøper at boligen var oppført med et areal på 64 kvm BRA/P-rom, og etter kontrollmåling ble det klart at korrekt areal var 66 kvm. Kjøper fant Finn-annonsen fra selgers kjøp i 2018, hvor det ble opplyst om et areal på 69/66 kvm i hhv. BRA og P-rom. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger om boligens areal, og at selger var å bebreide for avviket. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at avvikets størrelse var for lavt, og at takstmannens vurdering ved salget var at både BRA og P-rom var 69 kvm ettersom bodrommet i leiligheten var innredet som hjemmekontor/omklæringsrom. Nemnda kom til at avviket ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om skjønnsmessig fastsatt prisavslag tilsvarende verditapet.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms andelsleilighet i bydel Alna i Oslo, oppført i 1967.

I forkant av salget var kjøper på visning, og salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema ble lagt frem for kjøper.

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

NØKKELINFORMASJON

Bra/P-rom ca. 69/69 m²

I tilstandsrapporten ble det oppgitt at boligens areal var 69 kvm i bruksareal (BRA) og P-rom. Det fremgikk av rapporten at areal var oppmålt på stedet iht. NS 3940

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, og at selger hadde bodd i boligen siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill. samt andel fellesgjeld kr 502 000 ved kjøpekontrakt signert 22./23.10.20, og overtatt av kjøper den 1.2.21.

Da kjøper mottok skattemeldingen i mars 2022 oppdaget kjøper at boligen var oppført med 64 kvm BRA/P-rom. Kjøper kontaktet borettslaget som bekreftet at leiligheten var 64 kvm. Kjøper reklamerte deretter til selskapet.

Boligen ble kontrollmålt med 3D-laserskanner av et firma, som konkluderte med at boligens areal var 66 kvm BRA/P-rom.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

(...) selger ikke har vært kjent med det påberopte avviket. Selger har forholdt seg til oppmålingen fra takstmannen og har ikke tenkt noe videre over dette. Da selger selv kjøpte var leiligheten oppgitt med BRA 69m2, hvorav 66m2 var P-rom. Da de selv solgte var vurderingen til takstmannen at både BRA og P-rom var 69m2 ettersom den innvendige boden var innredet som hjemmekontor/omkladningsrom.

Kjøper har lagt frem Finn-annonsen fra selgers kjøp i 2018, hvor det fremgikk at boligens BRA/P-rom var hhv. 69 kvm og 66 kvm.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at avviket på 3 kvm/4,3 % av 69 kvm i lys av retts- og nemndspraksis måtte anses stort nok til å utløse mangelsansvar, særlig når selger klart hadde opptrådt klanderverdig.

Kjøper har fremsatt krav om skjønnsmessig fastsatt prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditapet mangelen medførte.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble pekt på at retts- og nemndspraksis trakk i retning av at det ikke forelå en mangel, og at det ikke var klandermomenter eller andre forhold som tilsa en lavere terskel for mangelsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Etter en helhetlig vurdering hvor bl.a. avvikets størrelse i kvadratmeter og prosent, kvadratmeterprisen og subjektive forhold på selgers side ble vurdert og hensyntatt, kom sekretariatet til at avviket ikke var tilstrekkelig stort til at det forelå en uriktig opplysning i lovens forstand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet et arealavvik på 4,3 % ut fra hva som ble opplyst ved salget.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Partene er enige om at avviket i denne saken er på 3 kvm/4,35 % av 69 kvm. Det fremgår av FinKN 2021-343 at avvik av denne størrelsesordenen i utgangspunktet er under den veiledende nedre grense som er oppstilt i retts- og nemndspraksis. Vi oppfatter at dette er den samme saken som ble behandlet av Ringerike, Asker og Bærum tingrett (...), og som begge partene har tatt til inntekt for sitt syn på nærværende sak. Saken gjaldt et avvik på 2 kvm/4,35 % av 46 kvm ved en leilighet på (sted). Spørsmålet for Finansklagenemnda Eierskifte var riktignok om saken var prosedabel, med den konsekvens at kjøper hadde krav på videre bistand fra sitt boligkjøperforsikringsselskap. Beviskravet var altså et annet enn i denne saken.

I den nevnte nemndssaken fremholdt nemnda at det var et "vektig moment" at det var tale om en liten leilighet i et område med meget høy kvadratmeterpris. Kvadratmeterprisen var på ca. kr 101 000, mens kvadratmeterprisen i denne saken er en del lavere – ca. kr 66 000. Leiligheten i nemndssaken var også en del mindre enn den aktuelle leiligheten. I nemndssaken var det riktignok tatt forbehold om at "leiligheten har mange vinkler, er vanskelig å måle. Avvik kan derfor forekomme". Kjøper har forklart at forbeholdet ble vektlagt i kjøpers disfavør i (tingrettsdommen). Vi kan ikke ettergå dette, men viser til at nemnda stilte spørsmål ved den faglige holdbarheten av et slikt forbehold:

"Videre er nemnda usikker på den faglige holdbarheten av det forbeholdet som takstmannen har tatt i tilstandsrapporten. I lys av den teknologi som i dag er tilgjengelig for å kunne måle et areal korrekt, er nemnda således i tvil om takstmannens feilmåling skal kunne aksepteres bare fordi han opplyste at det var "vanskelig å måle" leiligheten."

Som nevnt kan klander på selgers hånd begrunne en senket terskel for hva kjøperen må tåle. Slik selskapet har formulert seg, fremstår det for oss noe uklart om takstmannen faktisk hadde kommunisert til selger at BRA og P-rom var 69 kvm fordi den innvendige boden var innredet som hjemmekontor/omkladningsrom. Vi finner det imidlertid mest nærliggende å forstå selskapet som at takstmannen sa dette. I den grad takstmannen ga selger en slik forklaring på hvorfor boligens P-rom ble større ved videresalget, kan vi forstå at selger innrettet seg i den tro at takstmannens vurdering var riktig. Dersom takstmannen motsetningsvis ikke ga en slik forklaring, kan det etter vårt syn spørres om selger burde forhørt seg med takstmannen om målingene. Se følgende utdrag fra ovennevnte FinKN 2021-343:

"Endelig mener nemnda det vil kunne få betydning for arealavviket at selger ikke reagerte på opplysningen om 44 kvm i sin egen skattemelding. Det kan reises spørsmål ved om ikke selger som et minimum burde ha konfrontert takstmannen med denne opplysningen, i alle fall når hans oppmåling viste 46 kvm og han samtidig tilkjenner at oppmålingen var vanskelig. Etter nemndas syn fremstår det noe lettvint å vise til at selger har "opplyst at hun videresolgte en leilighet som var like stor som da hun selv kjøpte" og ikke har "reagert på at det eventuelt var et avvik i forhold til hva som eventuelt stod i skattemeldingen"."

Hva angår takstmannens rolle fremgår det av FinKN 2021-342 og FinKN 2022-127 at arealmåling ligger i kjernen av takstmannens oppdrag, og at det i utgangspunktet må anses som en kurant jobb for takstmannen. Sånn sett kan det innvendes at de aller fleste feilmålinger innebærer en grad av uaktsomhet fra takstmannens side. Selv om det ikke er holdepunkter for at oppmålingen av den aktuelle leiligheten var særlig krevende – noe som i så fall burde vært synliggjort av takstmannen – har vi vanskelig for å legge avgjørende vekt på takstmannens opptreden når det ikke er avklart hvorfor feilmålingen fant sted, jf. bl.a. FinKN 2021-742 og FinKN 2022-127.

Selv om saken har bydd på tvil, har sekretariatet etter en helhetsvurdering kommet til at arealavviket ikke utløser mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8.

Nemnda har vært noe i tvil i denne saken, men har kommet til at den er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har særlig lagt vekt på at avviket i denne saken i utgangspunktet er lavere enn den veiledende nedre grense som er oppstilt i retts- og nemndspraksis, samt at det slik saken er opplyst ikke er sannsynliggjort klander på selgers hånd. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det er vanskelig å legge avgjørende vekt på takstmannens opptreden ut fra de foreliggende opplysningene. Det er ikke 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), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Anne Sofie Faye-Lund (forbrukerrepresentant).