

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-865

24.10.2022

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

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

Arealavvik – hel tomannsbolig/enebolig – kjøpers planer om seksjonering – 2,2 % av boligens areal/4,86 % av areal i boenhet – avhl. § 3-8.

En bolig i Oslo oppført i 1951 ble solgt "som den er" for kr 19,55 mill., og overtatt av kjøper den 21.5.21. Ved salget ble boligen både omtalt som en "*hel tomannsbolig*", samtidig som selger opplyste at boligen var bygget om til "*enebolig med utleiedel*". Det ble opplyst at arealet i boligens 1. etasje var 102 kvm (P-rom), hvorav utleiedelen utgjorde 38 kvm. Hele boligen var på til sammen 244 kvm. Boligen ble kjøpt sammen med kjøpers foreldre, og planen var å tilbakeføre boligen til en generasjonsbolig/tomannsbolig slik at kjøper og foreldrene kunne bo i hver sin boenhet. I forbindelse med renoveringsarbeider etter overtakelsen ble arealet i boligens 1. etasje målt til totalt 93-94 kvm (P-rom). Kjøper reklamerte overfor selskapet, og partene ble etter hvert enige om at korrekt areal i boligens 1. etasje var 95 kvm. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Det ble vist til at kjøper hadde synliggjort planene sine om å seksjonere boligen overfor selger og megler før avtaleinngåelsen, og til at det forelå et avvik på 4,86 % ved boenheten i 1. etasje. Videre hadde både selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten opptrådt klanderverdig. Selskapet anførte at selger først fikk kunnskap om kjøpers planer etter avtaleinngåelsen, og til at det måtte tas utgangspunkt i boligens totale areal ved vurderingen av avvikets størrelse, slik at et avvik på 2,2 % måtte legges til grunn. Selger var ikke kjent med noe avvik, og hadde forholdt seg til takstmannens måling. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 560 961, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3.8.

Boligen er en enebolig/tomannsbolig med utleiedel i Oslo oppført i 1951.

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

FAKTA

Hel tomannsbolig med utleiedel, to garasjer og solrike uteplasser - Romslig hage og god utsikt - Attraktiv beliggenhet (...)

(...)

P-ROM/BRA

244/310 kvm

(...)

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

(...) 28.08.1981 - Dokumentnr: (..) - Seksjonering

Eiendommen ble oppdelt i to seksjoner.

20.10.1994 - Dokumentnr: (...) - Opphevelse av seksjonering

De to seksjonene som ble etablert i 1981 ble opphevet i 1994.

Ved salget ble det fremlagt en tilstandsrapport utarbeidet av takstmann R., hvor det ble gitt følgende opplysninger om boligens areal i BRA og P-rom:

Arealer

Kjeller: 108 (BRA), 42 (P-rom)

1. Etasje: 64 (BRA), 64 (P-rom)

1. etasje (utleiedel): 38 (BRA), 38 (P-rom)

2. etasje: 92 (BRA), 92 (P-rom)

Loft: 8 (BRA), 8 (P-rom)

Sum bolig: 310 (BRA), 244 (P-rom)

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. (...) Loftstuen er ikke målbar grunnet lav takhøyde i henhold til NS 3940. Loftstuen har ett gulvareal på 27 m².

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1981, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til innredning/bruksendring/utbygging, og om dette var godkjent, oppga selger følgende:

Bygget om fra tomannsbolig til enebolig med utleiedel og flyttet trapp 1995, flyttet kjøkken fra annen etasje til første etasje, 2008, ominnredet loft og nytt tak 1996, innredet bad i første etasje 1996

(...)

Ombyggingen er godkjent, ferdigattest datert 25.07.1995

Boligen ble solgt "som den er" for kr 19,55 mill. og overtatt av kjøper den 21.5.21.

Kjøper har forklart at de kjøpte boligen sammen med sine foreldre for å tilbakeføre den til en generasjonsbolig/tomannsbolig. I forbindelse med renoveringsarbeider senhøsten 2021 befarte takstmann I. boligen for å lage tegninger. Takstmann I. kontrollmålte arealet og avdekket at arealet i boligens 1. etasje kun var på 93-94 kvm P-rom. Kjøper har bemerkt at utsiden av boligens 1. og 2. etasje var lik, og at bruksarealet i utgangspunktet derfor burde vært det samme. Riktignok var det et lite inngangsparti i 1. etasje på 120x120 cm. Ifølge kjøper burde derfor arealet i boligens 1. etasje vært 94 kvm.

Kjøper kontaktet deretter takstmann R., som foretok en kontrollmåling. I en tilbakemeldingen til kjøper fremgikk:

(...) Vi har den 11. 03 foretatt en kontrollmåling av boligen (...). Det vi ikke var klar over før denne oppmålingen, var at boligen er påbygget med tilbygg etter salg. Dette medfører at vi ikke har noe konkret å referanse å måle etter. Vi har likevel utført målinger og estimert hvor ca. det gamle tilbygget lå. Estimatenes er basert på overgang mellom nye og gamle gulv, samt eiers opplysninger. Disse estimatene kan derfor avvike noe.

Nye mål viser at det ikke er noen avvik på kjeller, 2. etasje eller loft. 1. etasje har nå et totalt bruksareal på 107 m². Før utbyggingen estimerer vi at bruksareal var på 95 m². Hvis dette stemmer vil dette utgjøre et avvik på 2,2 %.

Selskapet har bemerkt at boligen var registrert som tomannsbolig, men at den fremsto som en enebolig med utleiedel. Ifølge selskapet var ikke selger kjent med kjøpers planer om å seksjonere boligen og gjøre den om til en tomannsbolig.

Kjøper har derimot forklart at deres planer om å tilbakeføre boligen til generasjonsbolig/tomannsbolig uttrykkelig ble gjort kjent for selger og megler i forbindelse med visningen før salget, og at dette i tillegg fremgikk implisitt ved at kjøper var på visning sammen med foreldrene og overtok sammen med foreldrene. Kjøper har videre bemerket at boligen i salgsprospektet ble omtalt som en *"Hel tomannsbolig med utleiedel"*.

Selskapet har lagt frem forklaring fra selger, hvor det fremgikk at forholdet var ukjent for selger. Selger oppga at de ikke hadde gjort noen arealvurdering, og at de ikke hadde sjekket takstmannens arealoppmåling i detalj.

Kjøper har lagt frem seksjoneringsøknad datert 21.2.22. Kjøper har også fremlagt e-postkorrespondanse og tekstmeldinger med megler før salget.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at det var avdekket et avvik på 7 kvm P-rom ved boligens 1. etasje, og at boligen lå i et attraktivt område hvor kvadratmeterprisen var høy og hver kvadratmeter telte. Selger og megler ble gjort kjent med kjøpers planer om å tilbakeføre boligen til en generasjonsbolig/tomannsbolig, og avviket utgjorde 4,86 % av arealet i bruksenheten de skulle bo i. Takstmannen var å bebreide, og han hadde innrømmet skyld. Selger hadde også innrømmet at målingene "åpenbart" var feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 560 961, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at arealavviket måtte regnes ut ifra boligens totale areal, og at avviket derfor kun var på 2,2 %. Selger var ikke kjent med kjøpers planer om å tilbakeføre boligen til en generasjonsbolig/tomannsbolig; dette ble først kjent for selger etter salget. Innvirkningskriteriet var heller ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet påpekte at arealavvik som et utgangspunkt skal vurderes ut ifra boligens totale areal, jf. bl.a. FinKN 2020-22, men at nemnda har lagt til grunn at en uriktig opplysning om størrelsen på en egen boenhet på eiendommen under omstendighetene kan utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8, selv om avviket var lite sett i forhold til det totale innendørsarealet på eiendommen, jf. FinKN 2013-505. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8 i denne saken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, grunnet arealavvik på 7 m² i boligen. Boligen var i salgsdokumentasjonen dels omtalt som *"hel tomannsbolig med utleiedel"*, dels som *"enebolig"* og dels som *"enebolig med utleiedel"*.

Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Partene er uenige om avvikets størrelse. Kjøper har anført at selger og megler ble gjort kjent med kjøpers planer om å tilbakeføre boligen til en generasjonsbolig/tomannsbolig. I og med at kjøper kun skulle ha 1. etasje og underetasjen som sin bruksenhet fikk avviket større betydning for kjøperne, og et avvik på 4,86 % må derfor legges til grunn. Selskapet har anført at avviket må regnes ut ifra boligens totale areal, og at avviket dermed er på 2,2 %. Selv om boligen var registrert som en tomannsbolig fremsto den som en enebolig med utleiedel, og selger ble ikke kjent med kjøpers planer om å tilbakeføre boligen til en generasjonsbolig/tomannsbolig før etter salget.

Sekretariatet vil påpeke at arealavvik som et utgangspunkt skal vurderes ut ifra boligens totale areal, jf. bl.a. FinKN 2020-22. Finansklagenemnda Eierskifte har riktignok lagt til grunn at en uriktig opplysning om størrelsen på en egen boenhet på eiendommen under omstendighetene kan utgjøre en mangel etter avhl.

§ 3-8, selv om avviket er lite sett i forhold til det totale innendørsarealet på eiendommen, jf. FinKN 2013-505 (arealavvik i hybel). (...)

Sekretariatet vil bemerke at boligen både er omtalt som en tomannsbolig med utleiedel og som en enebolig med utleiedel i salgsprospektet. Under punktet "ferdigattest/brukstillatelse" står det at "boligen er registrert som tomannsbolig men fremstår i dag som enebolig med utleiedel". Det at boligen nettopp fremsto som en enebolig med utleiedel trekker etter vårt syn i retning av at det skal tas utgangspunkt i boligens totale areal ved beregningen av avvikets størrelse.

Kjøper har samtidig anført at de synliggjorde et ønske om å seksjonere boligen forut for avtaleinngåelsen – både direkte og indirekte. Selger har imidlertid avvist at hun hadde kjennskap til kjøpers planer, og det er vanskelig for oss å ettergå hva som eventuelt ble kommunisert og hvilke inntrykk som selger må ha fått ut ifra en rent skriftlig saksbehandling. Sekretariatet skulle i den forbindelse gjerne sett at det var lagt frem en uttalelse fra megleren, som – etter hva vi forstår – var til stede under visningen.

Selv om det hadde vært lagt til grunn at kjøper synliggjorde seksjoneringsplanene overfor selger eller megler, og at avviket i saken var på 4,86 %, er det likevel ikke åpenbart at et slikt avvik ville utløst mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8. Boligen ligger riktignok i et attraktivt område med høye kvadratmeterpriser, men det er også tale om en større eiendom, og da må noe større avvik tåles. I ovennevnte FinKN 2013-505 ble ikke avviket ansett tilstrekkelig til å utgjøre en mangel.

Hva gjelder selgers forhold har kjøper vist til at selger selv har uttalt at målingene "åpenbart" var feil. Selger har forklart at hun før salget ikke sjekket takstmannens oppsett i detalj, annet enn at det så rimelig greit ut. Slik vi forstår kjøper anføres det at selger kan bebreides for å ikke ha avdekket avviket.

Sekretariatet vil bemerke at det forventes at selger kontrollerer at opplysningene som gis i forkant av salget er korrekte og fullstendige. Gjennom denne kontrollen har selger mulighet til å rette opp opplysninger som kan lede til uklarheter eller feiloppfatning på en tydelig måte, jf. avhl. § 3-8 andre ledd siste passus. I denne saken mener vi imidlertid at det vil være for strengt å konkludere med at selger var uaktsom når hun ikke oppdaget avviket. Selgere bør i utgangspunktet kunne innrette seg i den tro at takstmannens målinger er korrekte, og vi antar at det skal mer påfallende avvik til enn dette før selgeren kan anses uaktsom. Vi finner altså ikke å legge større vekt på selgers uttalelse om at det "åpenbart" var en feil; denne uttalelsen ble gitt etter at kjøper hadde reklamert og forklart selger om avviket per telefon.

Hva gjelder 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. Det er ikke avklart hvorfor feilmålingen fant sted, og vi stiller oss derfor tvilende til om takstmannens opptreden kan tillegges avgjørende betydning ved mangelsvurderingen, se til sml. FinKN 2021-742 og FinKN 2022-127.

Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda har ved vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:

Flertallet er enige med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og tiltrer i det vesentlige sekretariatets begrunnelse. Flertallet kan ikke se at det er anført noe i kjøpers anmodning om nemndsbehandling med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering. Flertallet bemerker at selv om det legges til grunn at arealavviket er på 4,86 % av det oppgitte arealet i boligens første etasje inkludert utleiedelen og underetasjen på til sammen 144 m² BRA og P-rom, kan flertallet etter en samlet vurdering ikke se at avviket er tilstrekkelig til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Det er ved vurderingen av om arealavviket utgjør en mangel, tatt i betraktning at boligen er solgt som én enhet selv om arealavviket i prosent er beregnet ut fra den ene planlagte boenheten. Boligen ligger i et populært område, og den har en tomt på omkring 880 kvm. Det er ved vurderingen også sett hen til at det ut fra de foreliggende opplysningene og basert på skriftlig saksbehandling, ikke er grunnlag for å konstatere at selger har opptrådt uaktsomt eller at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt.

Det foreligger følgelig etter flertallets syn ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Mindretallet – Gløersen – bemerk:

Mindretallet er av den oppfatning at det er gitt en uriktig opplysning om boligens areal som utgjør en mangel etter avhl. § 3-8. Mindretallet har lagt vekt på at boligen i salgsdokumentene ble omtalt som "*Hel tomannsbolig med utleiedel*", og at det i prospektet under punktet "*Boligtype*" ble opplyst at dette er en "*tomannsbolig*". Slik saken er opplyst for nemda finner mindretallet det sannsynliggjort at eiendomsmegler og selger måtte være kjent med at kjøpers hensikt var å benytte boligen som tomannsbolig/generasjonsbolig. Mindretallet har derfor kommet til at arealavviket må regnes ut fra seksjonen som skulle bestå av 1. etasje og underetasjen, slik at et avvik på i underkant av 5 % legges til grunn.

Arealavvikets størrelse i prosent er bare ett av flere momenter i en helhetsvurdering av om avviket er tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel i lovens forstand. Mindretallet har i denne vurderingen lagt avgjørende vekt på boligens høye kvadratmeterpris og det faktum at den uriktige opplysningen om arealet gjelder det som vil utgjøre hovedetasjen i den aktuelle seksjonen.

I lys av flertallets konklusjon finner mindretallet det ikke nødvendig å gå inn på spørsmålet om utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).