

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-16

9.1.2023

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik – mindre leilighet – pipeløp og sjakt medtatt som P-rom – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Bergen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill., og overtatt av kjøper den 28.12.17. Ved salget ble det opplyst at boligens areal var 38 kvm (BRA og P-rom). I forbindelse med planlagt videresalg våren 2022 ble leilighetens areal i BRA og P-rom målt til 34 kvm. Kjøper kontaktet en annen takstmann som kom til samme resultat. Takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget i 2017 kom til at avviket bare var på 2 kvm, og fastholdt at det hadde vært korrekt å medta en sjakt/pipeløp bak kjøkkenet ved arealberegningen. Takstmannen som hadde kontrollmålt leiligheten for kjøper mente derimot at det var unaturlig å ta med dette arealet, da sjakten var en del av felles gang, og ikke hadde noen bestemt tilknytning til leiligheten. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Det ble vist til at det forelå et avvik på 4 kvm/ca. 10,5 % av det opplyste arealet. Foretaket mente at det kun forelå et avvik på 2 kvm/ca. 5,3 %, og at kjøper måtte tåle et såpass lite avvik. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 247 000, sakkyndigkostnader kr 5 300, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en andelsleilighet i Bergen oppført i 1884.

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

(...) Primærrom: 38 m² (...) nyoppusset leilighet i et meget populært boligstrøk (...)

(...)

AREAL

BRA/P-rom: ca. 38 m²/38 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleddningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen den 11.8.17, og at selger hadde bodd i boligen i 3 måneder.

Tilstandsrapporten som ble lagt ved salgsprospektet var utarbeidet av takstmann R. den 12.6.17. Boligens areal ble angitt til 38 kvm (BRA og P-rom) og 42 kvm (BTA). Det ble opplyst at arealene var oppmålt på stedet iht. NS 3940, og romfordelingen var "Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom)". Det var videre kommentert at boligen disponerte felles bod i kjeller, og hadde adkomst til bakgård fra bad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.12.17, og overtatt av kjøper den 28.12.17.

I forbindelse med planlagt videresalg av boligen våren 2022 ble det utarbeidet en ny tilstandsrapport av takstmann H., som beregnet boligens areal i BRA/P-rom til 34 kvm.

Kjøper reklamerte overfor selger og foretaket. I et fremlagt brev fra selgers far sto det bl.a.:

(...) viser til din mail her på fredag og stiller meg undrende til hele saken, men har nå snakket med både megler og takstmann (foretok takst i 2017) (R.) som vil bistå her. Til saken kan nevnes at vi kjøpte denne leiligheten av utbygger som også er takstmann. Den ble kjøpt i juni 2017 og solgt til deg rett før nyttår 2017 (...) Vi har således eid boligen i en kort periode og har forholdt oss til selges oppmåling og vedlagte takst som viser at boligen har 38 m², om det har skjedd endringer langs veien for hvordan takstmenn måler opp vites ikke, men vi håper dette kan ordnes opp ved at de som på begge sider har foretatt oppmåling kan bli enige om hvilke areal boligen har.

Takstmann R. kontrollmålte boligen den 22.4.22, og i kontrollrapport av 8.5.22 sto det bl.a.:

KORT BESKRIVELSE AV BOLIGEN

Bygårdsleilighet beliggende i 1 etasje, leiligheten har en utfordrende utforming med vinkler og skjevheter som gjør den utfordrende og måle. Adkomst via felles trappegang i bygget.

(...)

GENERELT OM OPPMÅLING

Oppmålingen er utført i henhold til NS 3940 fra 2012, og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger fra 2014, 2. utgave gjeldende fra 9. februar 2015. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

I følge regelverket skal innvendige delevegger, piper, sjakter og interne trapper regnes med i arealet.

Ved oppmåling i 2017 ble det gitt opplysninger av rekvirent om internt pipeløp og sjakt bak kjøkken i leiligheten. Det er utført ny arealmåling av undertegnede for å kontrollmåle 22.04.2022.

(...)

MÅLERESULTAT

Leilighetens bruksareal ble ved kontrollmåling oppmålt til 36 m². Dette inkluderer internt pipeløp og sjakt bak kjøkken.

Gulvareal er oppmålt til 35,2 m². Ikke målbart areal under trapp i leiligheten tilsvarer 0,7 m². Dette utgjør målbart gulvareal til 34,5 m². I tillegg kommer intern sjakt og pipeløp som måler 0,65 m² (pipesjakt) og 0,7 m² (sjakt bak kjøkkeninnredning).

Det er antatt at utførende for oppmåling ifm. salg i 2022 ikke har registrert eller blitt gjort oppmerksom på intern sjakt og pipeløp som totalt utgjør 1,35 m² Pipeløpet er innvendige platet, bare synlig via feieluke i trappegang.

(...)

KONKLUSJON

Leiligheten er etter ny oppmåling oppmålt til 36 m², det er konstatert ett måleavvik på 2 m² fra oppmåling utført av undertegnede i 2017.

Kjøper kontaktet deretter takstmann F., som foretok en ny arealmåling:

VURDERING AV AREAL OPPMÅLING

Leiligheten er oppmålt til 34 m².

Det er mulig å tolke avmerket del (merket med gult på skisse) som sjakt i leiligheten, og nødvendige sjakter skal da være med i arealer.

Underskrevne velger å måle leiligheten uten sjakt, da sjakten ligger godt unna både kjøkken og våtrom (sjakten leverer dermed ingen rør/avløp ect til leiligheten, og heller ikke ventilasjon), sjakten har luke i /mot felles trappegang, og er da like naturlig å regne som et areal i dette området (sjakt er en del av felles gang).

Det er dog ingen eksakt fasit for hvor (leilighet eller fellesarealer) sjakten skal tas med, da må det i så fall fremlegges byggemeldte tegninger som viser hvor leilighetens yttervegger/brannskille går.

Ref:

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling:

"1.2 MÅLEVERDIGHET

Nødvendige åpninger i etasjeskillere for sjakter, trapper, heiser og lignende regnes med i arealet som om det ikke var åpninger. Åpninger i etasjeskillere for trapp, heiser, sjakter og lignende som er større enn nødvendig, for eksempel trappeåpninger ut over trappens projeksjon, regnes ikke med i arealet."

Konklusjon:

Underskrevne har målt leiligheten til:

34 m² Bra/ P-rom.

Kjøper fremla faktura fra takstmann F. på kr 5 300 inkl. mva.

Foretaket har oppgitt følgende:

Jeg har sendt over deres brev og ny takst til takstmann og han sitt forsikringsselskap. De er fortsatt av den oppfatning at R. sine nye målinger er riktig. De poengterer på nytt at: *"Det blir vel mer og mer åpenbart at dette er et særs vanskelig objekt å måle areal på. Vi er også uenige i den nye rapporten når ikke sjakten medregnes i arealet. Vår takstmann har vært i kontakt med (Navn) som har vært med å utarbeide retningslinjene for takstmenn, og han mener at sjakt skal medregnes. (..)"*.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble særlig vist til at selgers takstmann hadde erkjent å ha målt leiligheten feil, og at den uriktige arealangivelsen var av betydning for kjøpet. Når det gjaldt avvikets størrelse hadde to uavhengige takstmenn etter totalt tre kontrollmålinger kommet til at avviket var på 4 kvm/ca. 10,5 % av det opplyste arealet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditap på kr 247 000 og sakkyndigkostnader på kr 5 300, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Kjøper har også krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for egne saksarbeider som ellers ville ha blitt utført av advokat.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til at avviket var i grenseland for hva som kunne anses som en mangel i lovens forstand, og at den aktuelle boligen var meget vanskelig å måle. Det kunne uansett stilles spørsmål ved om innvirkningsvilkåret var oppfylt. Videre skulle sjakten medregnes i arealet, og avviket utgjorde da bare 2 kvm/ca. 5,3 % av opplyst areal.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket bl.a. at en alminnelig boligkjøper måtte kunne forvente at boligens bruksareal inngikk i selve boligen når ikke annet var presisert, og at avvik måtte fremgå klart av salgsdokumentene, jf. FinKN 2021-340 og FinKN 2021-344.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik i en mindre leilighet oppført i 1884 beliggende sentralt i Bergen. Det er enighet om at det i alle fall foreligger et arealavvik på 2 kvm i leilighetens BRA og P-rom, men kjøper fremholder at arealavviket er på 4 kvm. Uenigheten knytter seg særlig til om det er riktig å medregne et pipeløp og en sjakt bak kjøkkenet i bruksarealet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet er enige i at det fremstår unaturlig å regne med det aktuelle arealet i sjakten og pipeløpet som en del av bruksarealet. Vi kan heller ikke se at det fremgår klart av ordlyden i Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014, 2. utg.) at en sjakt med åpning mot felles trappegang skal medregnes i bruksarealet. I Takstbransjens retningslinjer for arealmåling står det kun at:

"Nødvendige åpninger i etasjeskillere for sjakter, trapper, heiser og lignende regnes med i arealet som om det ikke var åpninger"

For vår del anser vi det ikke nødvendig å ta stilling til hvem som har forstått reglene for arealmåling riktig. Slik vi ser det, vil ikke de til enhver tid gjeldende bransjenormer for arealberegning være avgjørende for opplysningsplikten. En alminnelig boligkjøper vil naturligvis forvente at arealer som omtales som bruksarealer inngår i boligen når ikke annet er presisert. Finansklagenemnda Eierskifte har derfor lagt til grunn at det må fremgå klart av salgsdokumentene dersom arealer som ikke inngår i boligen medregnes i bruksarealet. (...)

I denne saken ble det ikke gitt noen konkrete opplysninger om at arealer i sjakten eller pipeløpet var medtatt i arealberegningen. Følgelig legger vi til grunn at det foreligger et avvik på 4 kvm/ca. 10,5 % av totalt 38 kvm P-ROM. Et slikt avvik er helt klart stort nok til at arealopplysningene må anses uriktige i lovens forstand, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Sett i lys av beliggenheten til den aktuelle sjakten og pipeløpet, skulle det ved salget vært opplyst om at dette arealet var medregnet i leilighetens bruksareal. Nemnda finner det følgelig sannsynliggjort at det foreligger en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Avviket er på 4 kvm, noe som utgjør omkring 10,5 % av leilighetens P-rom på 38 kvm, og nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til at det er selger som har bevisbyrden for at de uriktige opplysningene ikke ville hatt betydning for kjøpet, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt.

Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

I tilfeller der det ikke foreligger konkret dokumentasjon på verdiforringelsen (som f.eks. verdivurderinger) har Finansklagenemnda Eierskifte normalt tatt utgangspunkt i en matematisk tilnærming der kjøperen tilkjennes 2/3 av kvadratmeterprisen ganget med antall tapte kvadratmeter, se f.eks. FinKN 2021-337. Denne tilnærmingen har støtte i rettspraksis og juridisk teori, se LB-2020-95336. Vurderingen av prisavslagets størrelse blir under enhver omstendighet konkret og skjønnsmessig.

Etter en konkret helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at kjøper passende kan tilkjennes et samlet beløp stort kr 175 000 i denne saken. Rimelige og nødvendige sakkyndigkostnader og forsinkelsesrenter er inkludert i dette samlede beløpet, jf. hhv. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag på kr 175 000, som inkluderer nødvendige utgifter til sakkyndig og forsinkelsesrenter. Kjøper har fremholdt at det har påløpt ytterligere utgifter til sakkyndig, men nemnda kan ikke se at dette er dokumentert og kravet tas ikke til følge. Nemnda kan heller ikke se at det er rettslig grunnlag for å imøtekomme kjøpers krav om *"en rimelig kompensasjon for sakens merarbeid, utført av kjøper uten bruk av ekstern advokatbistand"*. Det vises særlig til at det på dette punktet ikke er dokumentert noe økonomisk tap på kjøpers hånd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).