

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-303

28.4.2023

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

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

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

En leilighet oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.20. I Finn-annonsen og i salgsprospektet sto det at boligens areal i BRA/P-rom var 75/68 kvm. I tilstandsrapporten sto det at boligens BRA/P-rom var 68/68 kvm, og at det var boligens BTA som var 75 kvm. I forbindelse med planlagt videresalg reagerte kjøper på at boligens BRA ble målt til 68 kvm. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger om boligens BRA. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at arealopplysningene var motstridende, og at kjøper uansett hadde reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 4-roms eierseksjonsleilighet på Østlandet oppført i 1954.

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

I Finn-annonsen sto det at P-rom var 68 kvm og at bruksareal (BRA) var 75 kvm.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. og overtatt av kjøper den 1.11.20.

I forbindelse med planlagt videresalg vinteren 2022 ble det foretatt en ny arealmåling, hvor boligens areal i BRA/P-rom ble angitt til 68 kvm.

Kjøper reagerte på at boligens areal i BRA var 7 kvm/9,33 % mindre enn opplyst i Finn-annonsen og i salgsprospektet fra kjøpet av boligen.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 25.3.22, og det ble innhentet en megleruttalelse om avvikets verdimeessige betydning:

I forbindelse med siste salg av (...) var ikke selgerne klare over at de hadde kjøpt en leilighet på 68 kvm før takstmann kom og målte opp leiligheten.

Det er aldri lett å gi en konkret vurdering, men jeg tenker at verdien på forskjellen på kvm kanskje kan ligge på et sted mellom 200.000,- 300.000,-kr.

Kjøper har lagt frem en utskrift av Finn-annonsen fra selgers kjøp av boligen, hvor det sto at boligens BRA/P-rom var 68/68 kvm.

Foretaket har fremlagt en verdivurdering fra et annet meglerforetak:

Jeg er bedt om å gi en vurdering av pris på et arealavvik på 7 m2 bra, altså fra 75 m2 – 68 m2. Det er viktig å skille mellom bra (bruksareal) og p-rom (primærom) i forhold til et evt tap. I dette tilfelle har p-rom vært oppgitt til det samme, men det har vært et avvik i bra. I dette ligger det at et evt tap vil være vesentlig større om avviket er i p-rom. Et bruksareal utover p-rom vil i de fleste tilfeller være uinnredede boder/kjeller, altså et areal av mindre verdi. En relevant øvelse som bør gjøres i dette tilfellet er at man tenker seg verdien av en 7 m2 stor bod i leiligheten. Verdien av denne boden vil også avhenge av annen tilgjengelig bodplass. I dette tilfellet er det godt med annen bodplass. En annen faktor i vurderingen er om det ville vært mulig å omgjøre den tenkte boden til p-areal, og om dette faktisk ville kunne bli godkjent som en bruksendring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det ved salget var gitt motstridende opplysninger om boligens areal i BRA (bruksareal).

Nemnda legger til grunn at det rent faktisk foreligger et avvik på 7 m² i boligens BRA i forhold til det som var opplyst i salgsprospektet og i salgsannonsen på Finn. I salgsprospektet og Finn-annonsen var BRA uriktig oppgitt til 75 m², mens det i tilstandsrapporten korrekt var opplyst at BRA var 68 m² og BTA 75 m². Det var i alle salgsdokumentene korrekt opplyst at boligens P-rom var 68 m².

Sekretariatet har – etter å ha gjennomgått relevant nemndspraksis – kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. I sekretariatets vurdering heter det:

Sekretariatet finner at tilfellet i FinKN 2022-597 har størst overføringsverdi til den aktuelle saken. Sakene har til felles at opplysningene om boligens P-ROM var korrekte, men at det ble gitt motstridende opplysninger om boligens BRA i tilstandsrapporten og i Finn-annonsen og salgsprospektet. I FinKN 2022-597 uttalte nemnda:

"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 pris

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til foretakets reklamasjonsinnsigelse, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).