

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-604

29.8.2023

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

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

Arealavvik – uenighet om avvikets størrelse – skråtak – bod/vaskerom med utvendig adkomst – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1965, samt tilbygd i perioden 1986-1988, ble solgt "som den er" for kr 3,725 mill., og overtatt av kjøper den 30.7.21. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde et areal på 263/253 kvm (BRA/P-rom). I april 2022 ble boligen kontrollmålt av en annen takstmann, som bemerket at flere av rommene i boligens 2. etasje og et vaskerom med utvendig adkomst ikke var måleverdige. Takstmannen som hadde laget boligsalgsrapporten fastholdt at han hadde målt korrekt, men en tredje takstmann sluttet seg til at flere av rommene ikke var måleverdige. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at det ble gitt uriktige opplysninger om boligens areal. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at de opprinnelige målingene var feil. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 275 000, i tillegg til 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 enebolig i Nordland, opprinnelig oppført i 1965, samt tilbygd i perioden 1986-1988.

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

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Enebolig totalt: Bruksareal: 263 kvm. Primærrom: 253 kvm.

Første etasje: Bruksareal: 160 kvm. Primærrom: 153 kvm. Sekundærrom: 7 kvm.

Følgende rom inngår i primærrom: Vindfang, to ganger, kontor, bad, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom.

Følgende rom inngår i sekundærrom: Bod, bod/vaskerom.

Loft: Bruksareal: 103 kvm. Primærrom: 100 kvm. Sekundærrom: 3 kvm.

Følgende rom inngår i primærrom: Entré, gang, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Følgende rom inngår i sekundærrom: Bod (...)

I boligsalgsrapporten utarbeidet av takstmann S. ble boligens areal oppgitt til 263 kvm (BRA) og 253 kvm (P-rom). Første etasje ble målt til 160 kvm (BRA), 153 kvm (P-rom), og 7 kvm (S-rom), mens loft ble målt til 103 kvm (BRA), 100 kvm (P-rom) og 3 kvm (S-rom). Tomteverdien ble beregnet til kr 950 000.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,725 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.21, og overtatt av kjøper den 30.7.21.

Den 19.4.22 ble boligen oppmålt av takstmann M., som mente at det forelå et arealavvik på 27/25 kvm BRA/P-rom, tilsvarende et avvik på 11,44/10,96 %. I arealmålingsrapporten til takstmann M. sto det bl.a.:

BRUKSAREAL, PRIMÆRROM-AREAL (P-ROM) OG SEKUNDÆRROM-AREAL (S-ROM)

Hovedetasje:

Bruksareal: 152 m²

P-rom: 144 m²

S-rom: 8 m²

Loftsetasje (utleiedel):

Bruksareal: 84 m²

P-rom: 84 m²

S-rom: 0 m²

(...)

TOTALT MÅLEVERDIG BRUKSAREAL:

Bruksareal: 275 m²

P-rom: 228 m²

S-rom: 39 m²

(...)

ÅRSAK TIL FEIL OPPLYST AREAL

Årsaken til feil opplysning i areal, ligger trolig to steder.

Den første at store deler av loftetasjen ikke har måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Når de ikke måleverdige delene trekkes av, ender vi opp på et areal som er 19 m² mindre enn opplyst ved salg i loftsetasjen (se figur 1, 2 og 4 i Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, enkelte rom i loftsetasjen kan sammenlignes med figur 4).

Boligen har også en bod med utvendig adkomst, boder med utvendig adkomst skal iht. Takstbransjens retningslinjer ikke medtas i boligens bruksareal. Denne boden er trolig medtatt i arealet for hovedetasjen, og etasjen har derfor et avvik på 8 m² (se pkt. 4.2 tredje avsnitt i Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling)

Takstmann S., som hadde utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget, foretok en kontrollmåling av boligen, og uttalte:

Har nå vært å kontrollmålt boligen (...) og Takstmann M. sin arealmåling er ikke korrekt utført. Jeg får samme arealer på loftet som takstmann M. når jeg finner 1.9 høyde, men det ser ikke ut som han har plusset på 1.2 meter i bredde da man skal finne 1.9 høyde og deretter 60cm ut mot knevegg. Gjør man det så kan man plusse på 20m² på hans måling på loftet, dere dere påstår det største avviket er.

Til dette svarte takstmann M. at:

Det er riktig som takstmann S. sier at det ikke er lagt til 60 cm på hver side enkelte steder i loftsetasjen. Dette da badet, boden og det ene soverommet ikke er måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde.

For at et rom skal være måleverdig må det være plass til en boks som vist i figur 1 i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Når rommet ikke oppfyller dette kravet så kan man ikke måle lenger enn til veggen som deler av rommene, man skal altså da ikke legge til 60 cm inn i et nytt rom, når dette rommet ikke er måleverdig. Se figur 4 i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Dette er også beskrevet på side 4 i arealrapporten under

overskriften "Årsak til feil opplyst areal" (...)

Kjøper engasjerte deretter takstmann T. for å foreta en ny oppmåling av loftsetasjen. Takstmann T. målte loftsetasjens areal i BRA/P-rom til 83,12 kvm. Takstmann T. forklarte at vurderingen var gjort på følgende måte:

Loftsarealet har skåråtak overalt med 2 arkutbygg. Loftet er planløst med gangareal, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/ dusjrom og bod.

For at et rom skal være måleverdig iht. arealstandarden må den frie høyden være minst 190 cm + 60 cm på hver side. Hvis lengden er mindre en 60 cm til omsluttende vegger er arealet ikke måleverdig.

Det følger av dette at et soverom, bad og boden ikke tilfredstiller arealstandardens måleverdighet og er derfor ikke måleverdig. Dusjrommet på badet inngår med 0,72 m².

På de øvrige rommene er det lagt til 60 \ cm på hver side av de rommene som er måleverdige.

I en etterfølgende e-post spurte kjøper takstmann T. om det var riktig å inkludere boden i 1. etasje når boden kun hadde utvendig adkomst. Takstmann T. svarte at:

Iht. arealstandarden skal bod / vaskerom ikke tas med i boligdelen (hoveddelen) fordi arealet har utvendig separat adkomst til garasjen som er oppført inntil bolighuset. Arealet som ved befaringen ble utmålt til 8,6 m² BRA skal angis under tilleggsdelen som i dette tilfellet er garasjen.

1. etg. ble oppmålt til 151,65 m² BRA inkl. bod på 6,68 m² som gir et P-romsareal på 143 m².

Foretaket bemerket at det ikke var utført noen målinger som viste høyden ved tak/himling og avstand inn til vegg. Foretaket påpekte også at boden med utvendig adkomst ikke kunne regnes som primærareal, jf. takstbransjens retningslinjer for arealmåling pkt. 4.2 tredje avsnitt.

I en tilleggsrapport fra takstmann M. fremgikk:

BEKREFTELSE AV AREALMÅLING

Som beskrevet i tidligere rapport er soverommene og badet i loftsetasjen ikke måleverdig grunnet den lave takhøyden. For at et rom skal kunne defineres som måleverdig, må det være plass til en boks på 60x60x190 cm. Dette fremkommer av pkt. 1.2 Måleverdighet i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og figur 1. Når vi måler 60 cm ut fra vegg, og benytter laser for å få avstanden opp til taket, måles det 187,3 cm. Det vil si at det ikke er plass til en boks på 60x60x190 cm, men at denne boksen må skaleres ned til 60x60x187,3 cm for å få plass i rommet. Rommene er derfor ikke måleverdige i sin helhet, se vedlagte bilder.

(Bilde) Måling av avstand fra himling til gulv, 60 cm ut fra vegg. Målingen viser 187,3 cm.

Kjøper har fremlagt en e-post hvor takstmann T. oppga at han og takstmann M. var av samme oppfatning.

Kjøper har også fremlagt en verdivurdering fra eiendomsmegler E., som vurderte boligens markedsverdi med korrekt areal på salgstidspunktet til kr 3,45 mill.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at det foreligger et avvik ved boligens P-rom på 26,88 kvm/10,62 %, og at de uriktige arealopplysningene hadde virket inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 275 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at sakens fagkyndige var uenige om målingene, og at kjøper ikke hadde sannsynliggjort det anførte avviket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt uriktige opplysninger om boligens areal, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel fordi det er gitt uriktige opplysninger ved salget om boligens areal, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet konkluderte i sin vurdering av saken med at det var gitt uriktige opplysninger om boligens areal, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Ut ifra gjeldende retts- og nemndpraksis er det ikke tvilsomt at ansvarsvilkårene i avhl. § 3-8 vil være oppfylt dersom det faktisk finnes et såpass stort avvik ved boligens P-ROM som kjøper anfører (26,88 kvm/10,62 %). Takstmennene i saken er imidlertid uenige om hvordan boligens arealer skal måles, og mangelsspørsmålet i saken vil bero på hvem som har rett.

Sekretariatet vil påpeke at foretakets innvendinger mot dokumentasjonen på det anførte avviket ble adressert i tilleggsrapporten til takstmann M., og at foretaket ikke har kommentert det som fremgår av rapporten i ettertid. Det er derfor uklart for oss om foretaket fortsatt mener at dokumentasjonen på avviket er utilfredsstillende.

Sekretariatet har uansett vurdert sakens dokumenter, og kommet til at det mest sannsynlig foreligger et større avvik ved boligens BRA/P-ROM – om enn ikke nødvendigvis i den størrelsesordenen som kjøper har anført.

Etter hva vi kan forstå, har takstmann S. feilaktig medtatt ikke-måleverdige arealer under skråtak i boligens P-ROM. Det vises til takstbransjens retningslinjer for arealmåling fig. 1 og fig. 4, smh. pkt. 1.2 "måleverdighet", hvor det står at rommet ikke er måleverdig dersom fri høyde på 190 cm har mindre bredde enn 60 cm. Takstmann M. har foretatt en kontrollmåling som viser at takhøyden 60 cm fra innerveggen kun er på 187,3 cm på badetrommet og på det ene soverommet. Dette innebærer at disse rommene ikke er måleverdige i henhold til takstbransjens retningslinjer. Vi oppfatter at det er nettopp dette tilfellet fig. 4 i takstbransjens retningslinjer illustrerer.

I tilleggsrapporten har Takstmann M. skrevet at "soverommene" i boligens 2. etasje ikke er måleverdige. For vår del har vi vanskelig for å forstå at det andre soverommet, som ligger på motsatt side av 2. etasje, ikke er måleverdig i det hele tatt. Det vises til bildet av dette soverommet øverst på s. 16 i salgsprospektet, samt til plantegningene i salgsprospektet. Vi antar at dette soverommet er måleverdig, om enn ikke i sin helhet.

Takstmann T. har forklart også at boden i 2. etasje ikke er måleverdig. Bodrommet er ikke avbildet i salgsprospektet, men ut ifra plantegningene er vi enige i at det fremstår sannsynlig at takstmann S. har gjort tilsvarende feil ved måling av boden som ved soverommet og badetrommet på motsatt side av 2. etasje. Det bemerkes for ordens skyld at takstmann S. hadde ført opp boden som S-ROM, mens soverommet og badetrommet var ført opp som P-ROM.

Selv om det på bakgrunn av ovennevnte forskjeller på målingene utført av takstmann M. og takstmann T. ikke nødvendigvis er helt klart hvordan de har kommet til omtrent samme måleresultat, anser vi det sannsynlig at korrekt areal BRA/P-ROM i 2. etasje er omtrent 83-84 kvm.

Takstmann M. og takstmann T. har forklart at takstmann S. trolig har inkludert boden/vaskerommet i boligens 1. etasje i bruksarealet. Dette rommet har utvendig adkomst, og takstmann M. og takstmann T. har bemerket at selv om arealene skal måles og opplyses, skal de ikke inngå i bruksarealet, jf. takstbransjens retningslinjer pkt. 4.2 tredje avsnitt. Takstmann S. har tilsynelatende ikke bestridt at det er gjort en feil på dette punktet. Slik vi forstår takstmann M. og takstmann T., er gulvflaten på boden/vaskerommet på nærmere 9 kvm. Ved salget ble rommet tilsynelatende målt til 7 kvm, og rommet ble angitt som S-ROM.

Sekretariatet vil understreke at avviket i denne saken er uegentlig, i den forstand at arealene finnes og kan brukes som forutsatt, selv om de ikke er måleverdige. Selv om avviket er uegentlig, og det ellers er usikkerhet knyttet til avvikets eksakte størrelse, finner vi at arealopplysningene som ble gitt må anses uriktige, samt egnet til å virke inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets konklusjon. Det bemerkes for øvrig at foretaket ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner at utmålingen må fastsettes konkret og skjønnsmessig etter bestemmelsens første ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Verdien av eiendommer ikke bare er basert på størrelsen, men også beliggenhet, utnyttelse, potensial, planløsning, uteareal og andre fasiliteter, jf. LB-2021-139732. Ved kjøp av større eneboliger er det ikke nødvendigvis den samme bindingen mellom boligareal og pris som ved kjøp av mindre leiligheter, jf. bl.a. FinKN 2021-1046.

I akkurat denne konkrete saken finner vi noe begrenset veiledning i den standardiserte beregningsmåten som partene har vist til. For det første er arealavviket uegentlig, og arealene kan benyttes som forutsatt. For det andre er det usikkerhet knyttet til avvikets faktiske størrelse. For oss kan det fremstå som at avviket i BRA er en del større enn avviket i P-ROM. Selv om P-ROM er det klart viktigste arealmålet, er det lagt til grunn i nemndpraksis at også avvik ved BRA av en viss størrelse kan ha verdimessig betydning for eiendommen. Vi må ta stilling til saken slik den er dokumentert for oss, og etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000.

Nemnda er enig i dette og har i likhet med sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000. Kjøper har i nemndanmodningen fremlagt en ny meglervurdering, hvor det konkluderes med at antatt markedspris for boligen på salgstidspunktet med det korrigerte arealet er kr 3,45 millioner. På denne bakgrunn har kjøper anført at prisavslaget bør settes til minst kr 275 000, eventuelt at det foretas en skjønnsmessig utmåling. Slik nemnda forstår den fremlagte meglervurderingen, tar den ikke høyde for at det foreligger et uegentlig arealavvik i denne saken. Videre er det ved kjøp av større eneboliger, som fremholdt av sekretariatet over, ikke den samme bindingen mellom boligareal og pris som ved mindre leiligheter. Nemnda finner følgelig ikke å kunne legge avgjørende vekt på den fremlagte meglervurderingen, og nemnda konkluderer med at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).