

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1084

26.11.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – arealavvik/rettsmangel – fellesarealer inntatt i arealberegningen – utmåling av prisavslag – fradrag for egenandel? – avhl. §§ 3-1 fjerde ledd, 3-3 andre ledd, 4-12 og 4-17.

En eierseksjonsleilighet, opprinnelig oppført i 1892 og seksjonert i 2021 (snr. 2), ble solgt for kr 7,85 mill. og overtatt av kjøper den 15.1.23. Boligen ble markedsført med et areal på totalt 137/136 kvm (BRA/P-rom) fordelt på tre etasjer. I salgsprospektet sto det at underetasjen ikke var bruksendret/omsøkt og godkjent til varig opphold, at det ikke var mulig å undersøke eventuelle ulovligheter i 2. etasje og loftsetasjen siden det ikke forelå opprinnelige byggetegninger, samt at det måtte tas høyde for at loftsetasjen ikke var godkjent til varig opphold, slik som underetasjen. I forbindelse med kontraktsigneringen mottok kjøper plantegninger fra seksjoneringen i 2021. Kjøper reagerte da på at deler av det som skulle være seksjonens arealer, var seksjonert som fellesarealer. For det første var entréen og trapperommet mellom 2. etasje og loftsetasjen fellesarealer. For det andre var kjellerarealene feilseksjonert, slik at kjøpers seksjon disponerte over kjellerarealer som tilhørte naboens seksjon, mens naboen disponerte kjellerarealer som tilhørte kjøpers seksjon. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at det forelå et avvik i BRA/P-rom på 13 kvm (9,56 % av 136 kvm), samt at både selger og megler måtte ha kjent til at arealene ikke tilhørte kjøpers seksjon. Foretaket bestred ikke mangelsansvar, men anførte at arealavviket var uegentlig, og at forholdet hadde langt mindre verdimessig betydning enn hva kjøper ga uttrykk for. Når det gjaldt manglenes verdimessige betydning, viste partene til hver sin verdivurdering. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr 350 000, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved spørsmålet om det skulle gjøres fradrag for kjøpers egenandel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 467 155, herunder verdiforringelse kr 450 000 og søknadskostnader kr 17 155, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av arealavvik og rettsmangler, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treetasjes eierseksjonsleilighet sentralt på Østlandet, opprinnelig oppført i 1892 og seksjonert i 2021 (snr. 2).

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

8 000 000 kr - 136 m²

Utsiktseiendom med stort potensial og solrike uteplasser. Oppussingsbehov. Biloppstillingsplass. Sjelden anledning! (...)

Primærrom 136 m² (...)

(...)

INNHold

Totalt bruksareal: 137 kvm

Totalt primærrom: 136 kvm

Primærrom: Underetasje, 30 kvm: Entré, gang, soverom, kjøkken og bad.

2. etasje, 59 kvm: Trapperom, soverom, kjøkken, stue og bad.

Loftsetasje, 47 kvm: Trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad.

Sekundærrom: 2. etasje, 1 kvm: Kott (...)

Ved oppmåling av arealer registreres det kvadratiske variasjoner og noen retningsforandringer på oppsatte målepunkter. Arealer er med dette ca. der ved kjøp av leiligheten det ikke kan utelukkes avvik. Oppmålt areal er med dette avrundet opp til nærmeste hele kvadrat. Arealer er oppmålt med laser på sted, gjenskappt oversikt på 2D-program med videre gjennomgang av mål og vinkler. (...)

Underetasjen, og mest sannsynlig loftsetasjen, er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold av kommunen. Det foreligger ulovligheter, mulige ulovligheter samt manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Interessenter må sette seg inn i informasjon gitt i avsnitt om ferdigattest/brukstillatelse.

(...)

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, som i dag dokumenterer eiendommens lovlighet. Kommunen opplyser at det ikke var krav til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på den tiden eiendommen ble oppført på slutten av 1800-tallet. Det foreligger en bygningsanmeldelse attestert 31.01.1893. (...)

Det foreligger ikke byggesaker hos Plan- og bygningsetaten (PBE) på bruksendringer i denne seksjonen generelt eller i gjenoppbyggingen av huset etter brannen. Byggesak registreres f.eks. ved søknad om søknadspliktige tiltak og videre saksbehandling frem mot ev. ferdigattest i den forbindelse.

Byggetegninger fra slutten av 1800-tallet viser kun fasade (trolig sett fra [Gatenavn]), underetasje og 1. etasje. Sistnevnte etasje og ca. halve underetasjen tilhører ikke denne seksjonen iht. seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.05.2021.

Underetasje:

Den delen av etasjen som tilhører denne seksjonen er ikke godkjent til varig opphold av kommunen og innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt. Konsekvensen ved søknad kan være at arealet ikke godkjennes som varig opphold og da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring.

2. etasje:

Det foreligger ikke originale byggetegninger av etasjen og megler får derfor ikke undersøkt ev. ulovligheter og endringer.

Loft:

Det foreligger ikke originale byggetegninger av etasjen og megler får derfor ikke undersøkt ev. ulovligheter og endringer. Det må tas høyde for at loftet ikke er godkjent til varig opphold, som i underetasjen. Dette med bakgrunn i byggeår og manglende dokumentasjon. (...)

Det gjøres videre oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvar for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det var inntatt plantegning i prospektet, som viste romfordelingen i boligens tre etasjer.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om et samlet areal i BRA på 137 kvm, herunder 60 kvm i 2. etasje, 47 kvm i loft og 30 kvm i kjeller. Alle rom unntatt kott i 2. etasje (1 kvm) ble definert som

P-rom. Videre ble det opplyst følgende:

LOVLIGHET

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? **Ja**

Kommentar: Brann og lyddører i felles oppgang bør etableres. Vegger mellom enheter er trolig ikke brannsikret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Ja**

Kommentar: Det må etableres brannstige fra loftetasjen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2018, men at selger hadde bodd i boligen i 15 år. Det ble krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut, og på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse/ferdigattest.

Kjøpers bud på kr 7,85 mill. ble akseptert av selger.

Kjøper har forklart at de mottok plantegninger fra seksjoneringen i 2021 i forbindelse med kontraktsgivningen. Kjøper reagerte på at en del av det som var opplyst å være seksjonens areal, faktisk var fellesareal. For det første viste en plantegning av 2. etasje at trapperommet mellom 2. etasje og loftsetasjen var fellesareal. For det andre var kjellerarealene feilseksjonert, slik at snr. 1 disponerte over kjellerarealer tilhørende snr. 2, mens snr. 2 disponerte over kjellerarealer tilhørende snr. 1.

Kjøper reklamerte overfor foretaket før overtakelsen, og ved overtakelsen den 15.1.23 ble det tatt inn følgende i overtakelsesprotokollen:

Etter avtaleinngåelse er det avdekket arealavvik i henhold til seksjonering/oppmåling av eiendommen (1. trappe og gangareal, 2. kjellerareal) som det ikke var opplyst om i forkant av salget. Kjøper er av den oppfatning at skaden utgjør en mangel, og forbeholder seg retten til å fremme et mangelskrav.

Etter overtakelsen ble det også reklamert over at kjellerarealene var feilseksjonert.

Kjøper engasjerte takstmann J. for befaring, arealmåling og vurdering av forholdene. Mandatet var å vurdere trapperommet og kjelleretasjens betydning for arealmålingen, samt å vurdere feilseksjonering av kjelleren. Takstmann J. fant et avvik i BRA på 13 kvm, hvorav et avvik på 10 kvm knyttet seg til 2. etasje og et avvik på 3 kvm knyttet seg til loftsetasjen. Avviket gjaldt arealer angitt som P-rom ved salget.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra megler V., som anslo det samlede verditapet til kr 450 000. Foretaket har senere innhentet en verdivurdering fra megler T., som estimerte verditapet knyttet til arealavviket til kr 200 000.

Kjøper har lagt frem skjermbilder hentet fra kommunens hjemmesider, og forklart at reseksjoneringskostnadene utgjorde kr 17 115. Foretaket har bemerket at reseksjonskostnadene måtte deles likt med naboen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 første ledd, 3-3 andre ledd og 3-7. Det ble vist til at trapperommet, entréen og kjellerarealene ikke tilhørte kjøpers seksjon som avtalt, og at det var påvist et avvik i opplyst BRA/P-rom på 13 kvm/9,56 % av 136 kvm. Det ble pekt på at både selger og megleren kjente eller måtte ha kjent til at arealene ikke tilhørte kjøpers seksjon. Kjøper anførte at det ikke skulle gjøres fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, ettersom det var tale om en rettsmangel, jf. avhl. § 4-17 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verdiforringelsen og søknadskostnadene på til sammen kr 467 155, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-8 når det gjaldt arealavvik, men foretaket var uenig i at verditapet var så stort som kjøper anførte. Det ble vist til at trapperommet ikke hadde noen tilknytning til naboseksjonen (snr. 1), og i praksis bare ble benyttet av kjøpers bolig (snr. 2). Det var dessuten tale om et uegentlig arealavvik, noe som ikke var hensyntatt ved verdivurderingen innhentet av kjøper. Foretaket mente et korrekt prisavslag ville utgjøre mellom kr 100 000 til kr 150 000. Hva gjaldt kostnaden for reseksjoneringskostnader, måtte denne deles likt med naboen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-1, 3-3 andre ledd, 3-7, jf. § 4-17 første ledd. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2021-340. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag på kr 350 000, jf. avhl. § 4-12, uten fradrag for egenandel, jf. avhl. § 4-17 første ledd andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Det er enighet om at det foreligger en mangel grunnet opplysninger ved salget om leilighetens areal samt rettsmangler. Sekretariatet fant at hjemmelen for mangelsansvaret er avhl. §§ 3-1 første ledd, 3-3 andre ledd, 3-7 og 4-17 første ledd. Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse på dette punktet – herunder også drøftelsen av at arealavviket i saken er egentlig, og ikke uegentlig.

Partene er enige om at kjøper skal tilkjennes prisavslag for verditap som følge av arealavvik, samt prisavslag for reseksjoneringskostnader, jf. avhl. § 4-12 første og andre ledd. Det er uenighet om verditapets størrelse samt om reseksjoneringskostnadene må deles med den andre sameieren.

Hva gjelder utmålingen av prisavslaget, fremholdt sekretariatet:

Sekretariatet viser til at vurderingen av verditapets størrelse må gjøres konkret og skjønnsmessig, jf. bl.a. FinKN 2021-337 og LB-2020-95336. Verdien av eiendommer er ikke bare basert på størrelsen, men også beliggenhet, utnyttelse, potensial, planløsning, uteareal og andre fasiliteter, jf. bl.a. LB-2021-139732. Foreligger det konkret dokumentasjon på verdiforringelsen, er det naturlig å ta utgangspunkt i denne.

Kjøper har vist til megler V.s verdivurdering og anført at verditapet utgjør kr 450 000. Foretaket anførte først at prisavslaget burde være i størrelsesordenen kr 100 000 – kr 150 000, men har senere lagt frem en verdivurdering fra megler T. der verditapet er anslått til kr 200 000.

Kjøper har bemerket at V.s estimat ligger tettest opp til beløpet en ville fått ved standardisert beregningsmåte (2/3-regelen). Ifølge kjøper gir standardisert beregningsmåte et prisavslag på kr 500 249. Foretaket har innvendt at standardisert beregningsmåte egner seg dårlig når den verdimesige betydningen av uegentlige avvik skal vurderes, men det er altså ikke riktig at avviket i saken er uegentlig.

Med tanke på kvadratmeterprisen og boligens beliggenhet finner vi ellers at T.s estimat kan virke temmelig lavt. Han har heller ikke befart eiendommen, slik V. har gjort. Slik saken er dokumentert for oss, anser vi det som mest sannsynlig at verditapet ligger et sted mellom de to meglerestimatene.

Når det gjelder reseksjoneringskostnadene, har sekretariatet under tvil kommet til at kjøper må kunne kreve disse dekket av foretaket i sin helhet. Vi understreker at akkurat denne problemstillingen har svært begrenset betydning for vurderingen av det samlede prisavslaget størrelse, som tross alt beror på et skjønn.

Sekretariatet har til slutt kommet til at det samlede prisavslaget i saken passende kan settes til kr 350 000, jf. avhl. §§ 4-12 første og andre ledd. Ettersom manglene er rettsmangler, skal ikke egenandelen i avhl. § 3-1 fjerde ledd på kr 10 000 trekkes fra, jf. § 4-17 første ledd andre pkt., jf. også Prop. 44 L (2018-2019) s. 63, smh. s. 91.

Nemnda er enig i utgangspunktet for utmålingen av prisavslaget, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det presiseres at nemnda legger til grunn at den omtalte reseksjoneringen kun gjelder kjelleren, ikke trapperommet.

Kjøper har fremholdt at sekretariatet har utmålt et for lavt prisavslag, men nemnda kan ikke se at det er grunn til å gjøre endringer i utmålingen ut fra de konkrete forholdene i saken. Det vises særlig til at brorparten av arealavviket gjelder trapperommet, som har en lavere verdi enn andre mer sentrale rom i en bolig, jf. også vurderingen fra megler V., samt at trapperommet er i sameie mellom kjøpers seksjon og den andre seksjonen.

I spørsmålet om det skal gjøres fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sandvik – bemerk:

Hva gjelder avhl. § 4-17 første ledd, bemerk flertallet at trappen er i sameie mellom de to seksjonene, samt at underetasjen er feilseksjonert. Det var ikke opplyst om dette ved salget, og flertallet finner at disse forholdene innebærer at en tredjeperson har "eigedsrett, panterett eller annen rett i eiendommen". Det vises i denne forbindelse til Karnov, kommentar til avhl. § 4-17 første ledd av professor Harald Benestad Anderssen, oppdatert per 20.4.22, hvor det heter:

Rettsmangel (eller vanhjemmel) foreligger når selgeren ikke eier eiendommen, eller når det hefter rettigheter på eiendommen som tredjemann kan gjøre gjeldende overfor kjøper.

For de tilfeller der det er en annen enn selgeren som eier eiendommen, taler vi gjerne om total rettsmangel. Partiell rettsmangel foreligger på sin side når en tredjemann har begrensede rettigheter knyttet til eiendommen som er til hinder for kjøperens eierbeføyelse.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 350 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Slik mindretallet ser det, knytter det skønnsmessige prisavslaget for trapperommet seg til verdiforringelsen for arealavvik etter avhl. § 3-3. Som en følge av at prisavslaget er utmålt for verditapet arealavviket medfører, og ikke knytter seg til rettsmangel som sådan, finner mindretallet at egenandelen kommer til fradrag, jf. avhl. § 4-12 første ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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