

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-35

17.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – arealavvik – innglasset balkong feilklassifisert som P-rom – betydningen av endring i måleregler fra 1.1.24 – avhl. §§ 3-1, 3-3 andre ledd, 3-8 og 4-12.

En leilighet oppført i 2003 ble solgt for kr 4,65 mill., samt andel fellesgjeld på kr 43 000 i mars 2022. Leilighetens areal i BRA/P-rom/S-rom ble opplyst å være henholdsvis 122/118/4 kvm. Ved mottak av skattemeldingen for 2022 oppdaget kjøper at leiligheten var registrert med 108 kvm P-rom, og takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten erkjente at han hadde feilklassifisert den innglassede balkongen som P-rom i stedet for S-rom. Takstmannen bemerket imidlertid at ny standard for arealmåling var vedtatt (NS 3940:2023), og at man fra årsskiftet ville gå vekk fra skillet mellom P-rom og S-rom. Kjøper anførte at boligens areal var mindre enn opplyst. Foretaket avviste ansvar, og viste til at klassifiseringsfeilen ikke hadde hatt betydning for kjøpet, siden det var besluttet å gå vekk fra P-rom og S-rom. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 394 068 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en andelsleilighet på Vestlandet oppført i 2003.

I salgsprospektet sto det at boligen var en 4-roms hjørneleilighet på 122 kvm/118 kvm (BRA/P-rom), med stor innglasset balkong.

I tilstandsrapporten ble leilighetens areal i BRA/P-rom/S-rom satt til henholdsvis 122/118/4 kvm. Tilsvarende arealopplysninger hadde blitt gitt i Finn-annonsen.

Boligen ble solgt for kr 4,65 mill., samt andel fellesgjeld på kr 43 000, i månedsskiftet mars/april 2022, og overtatt av kjøper den 30.6.22.

Ved mottak av skattemeldingen for 2022 den 21.3.23 så kjøper at leiligheten var registrert med 108 kvm P-rom. Kjøper kontaktet takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten for å avklare hva som var korrekt.

I en fremlagt e-post fra takstmannen erkjente takstmannen at han dessverre hadde feilklassifisert den innglassede balkongen som P-rom, og at balkongen skulle ha vært S-rom. Takstmannen bemerket imidlertid at ny norsk standard for arealmåling var vedtatt, og at man der gikk vekk fra P-rom og S-rom, slik at man fremover kun ville bruke BRA. Han påpekte at dersom kjøper solgte leiligheten, ville den bli solgt med samme areal som den ble kjøpt med.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd. Det ble vist til at det foreligger et avvik på 10 kvm/8,5 % av totalt 118 kvm P-rom, og at størrelsen på leiligheten var en viktig kjøpsforutsetning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 394 068, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd. Det ble vist til at klassifiseringsfeilen ikke hadde hatt betydning for kjøper, særlig idet man nå hadde besluttet å gå vekk fra P-rom og S-rom. Foretaket anførte videre at feilklassifisering av areal ikke var omfattet av avhl. § 3-3 andre ledd, at det ikke foreligger et økonomisk tap for kjøper, og at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Dersom forholdet utgjorde en mangel, har foretaket anført at kjøpers krav var for høyt. Det ble vist til at balkongrommet hadde en svært høy verdi selv om det var S-rom, og at det måtte gjøres fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd, og i alle tilfeller etter avhl. §§ 3-1 og/eller 3-8. Etter sekretariatets syn ville ikke ny standard for arealoppmåling få betydning for mangelsvurderingen eller utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12. Sekretariatet viste til at også nye arealregler i NS 3940:2023, i kraft fra 1.1.24, skilte mellom BRA-i (internt bruksareal), BRA-e (eksternt bruksareal) og BRA-b (innglasset balkong/veranda), og at det fremgikk av Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig (per 28.11.23) pkt. 3.3.2 at det var BRA-i som skulle fremheves ved markedsføringen. Feilklassifiseringen av balkongarealet ville dermed fortsatt ha en verdimeessig betydning for boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 da en innglasset balkong uriktig var medregnet i boligens P-rom.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

Partene er enige om at takstmannen har feilklassifisert balkongen som P-rom, og om at det foreligger et avvik på 10 kvm/8,5 % av totalt 118 kvm P-rom. Sekretariatet slutter seg til dette og legger til grunn at vilkårene i avhl. § 3-3 andre ledd første punktum er oppfylt.

Sekretariatet anser det ikke godtgjort fra foretakets side at kjøper ikke la vekt på de feilaktige arealopplysningene, jf. bestemmelsens andre punktum. Om dette unntaket fremgår følgende i Prop. 44 L (2018-19) s. 87:

"For at unntaket skal komme til anvendelse, må det foreligge helt konkrete omstendigheter som tilsier at kjøperen ikke tok hensyn til arealopplysningen i sin kjøpsbeslutning, budgivning mv. I kriteriet "godtgjort" ligger det at selgeren har bevisbyrden (bevisføringsplikten) for slike konkrete omstendigheter. Selgeren og forsikringsselskapene kan altså ikke rutinemessig avvise krav under henvisning til at mindre vesentlige arealavvik generelt ikke vektlegges av kjøpere (...)."

I denne saken foreligger det ikke konkrete omstendigheter som tilsier at kjøper ikke tok hensyn til arealopplysningene ved kjøpsbeslutningen. Etterfølgende omstendigheter som at det vedtas nye standarder for arealoppmåling er etter vårt syn uten betydning for mangelsvurderingen. Vi vil også understreke at konsekvensen av feilangivelsen er at leilighetens totale P-rom er mindre enn opplyst. Se i den forbindelse Prop. 44 L (2018-19) s. 68 og s. 87.

Det er dermed grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering. Det er riktignok korrekt slik som foretaket påpeker, at det foreligger en klassifiseringsfeil når det gjelder P-romsarealet og S-romsarealet, og at leilighetens totale areal ikke er påvirket av dette. Men i og med at klassifiseringsfeilen medfører at leilighetens P-romsareal er 10 m² mindre enn opplyst ved salget, finner nemnda det klart at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3, jf. også Innst. 270 L (2018-19) s. 30-31.

Som påpekt av sekretariatet i brev av 7.12.23, foreligger det også en mangel etter avhl. §§ 3-1 og/eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda kan ikke se at endringene i arealreglene i NS 3940:2023, som trådte i kraft 1.1.24, får betydning for utmålingen av prisavslaget. Det vises til at det etter endringen skilles mellom BRA-i (internt bruksareal), BRA-e (eksternt bruksareal) og BRA-b (innglasset balkong/veranda). Den innglassede verandaen i denne saken vil følgelig falle innenfor sistnevnte kategori og skal da ikke medtas i BRA-i, som nemnda legger til grunn vil være det mest sentrale arealmålet, jf. også punkt 3.3.2 i Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

I tilfeller der det ikke foreligger konkret dokumentasjon på verdiforringelsen på overtakelsestidspunktet (f.eks. i form av verdivurderinger), har Finansklagenemnda Eierskifte normalt funnet veiledning i en standardisert beregningsmåte som også har tilslutning i juridisk teori og rettspraksis, jf. bl.a. FinKN 2018-028, FinKN 2015-459, FinKN 2015-317 og LB-2020-95336. Beregningsmåten går ut på at det tas utgangspunkt i kjøpesummen og gir et prosentvis fradrag på to tredjedeler av arealavviket.

Det er imidlertid viktig å understreke at beregningen av verditapet må gjøres konkret og skjønnsmessig i den enkelte sak, bl.a. FinKN 2021-337 og LB-2020-95336 (avhl.). Som det fremgår av LB-2021-139732, er ikke verdien av eiendommer bare basert på størrelsen, men også beliggenhet, utnyttelse, potensial, planløsning, uteareal og andre fasiliteter. I denne saken mener vi at det må hensyntas at arealene finnes og kan utnyttes akkurat som forutsatt, og at de simpelthen er feilklassifiserte. Feilklassifiseringen medfører like fullt en verdiforringelse, og denne verdiforringelsen skal kjøper kompenseres for. Etter en konkret og skjønnsmessig vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000.

Ved lovendringen gikk departementet inn for at egenandelen/beløpsgrensen i avhl. § 3-1 fjerde ledd ikke skulle gjelde ved innendørs arealavvik. Dette forslaget ble imidlertid ikke fulgt opp av Stortinget. Egenandelen kommer dermed til fradrag, slik at det endelige prisavslaget settes til kr 190 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, jf. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 190 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, som også er krevd, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).