

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-692

25.6.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Arealavvik – garasje medtatt som BRA-i – motstridende opplysninger? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-3 andre ledd og 4-12.

En enebolig med frittliggende garasje fra 1992 ble solgt for kr 8 mill. i september 2024. I Finn-annonsen og innledningsvis i salgsprospektet ble det opplyst at «BRA-i og BRA Total» var på 246 m². Videre ble det opplyst om areal i kjeller på 89 m², og 98 m² i 1. etg. I tilstandsrapporten sto det samme totale bruksarealet, men det var likevel opplyst at BRA-i kun var på 187 m², mens garasjen hadde et areal på 59 m². Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens areal hadde blitt feilklassifisert i salgsprospektet, ettersom garasjens areal hadde feilaktig blitt regnet som BRA-i. Kjøper anførte at det forelå en mangel i form av arealavvik. Megleren som gjennomførte salget erkjente at det fant sted en «menneskelig svikt» ved utformingen av salgsoppgaven, men mente at det ikke hadde hatt betydning for boligens verdi. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper skulle ha oppdaget avviket selv før salget og at feilen uansett ikke utgjorde et verdiminus. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 279 120.

Saksfremstilling

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

Boligen er en toetasjes enebolig med frittliggende garasje i Agder, oppført i 1992.

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

I Finn-annonsen sto det at boligen hadde bruksareal (BRA) og internt bruksareal (BRA-i) på 246 kvm.

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

Flott arkitekttegnet enebolig beliggende usjenert og solrik til med stor hage, hellelagt platting og dobbel garasje. (...)

BRA-i: 246 m²

BRA Total: 246 m² (...)

(...)

OM BOLIGEN

(...) **Areal**

BRA-i: 246 m²

BRA totalt: 246 m² (...)

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser. (...)

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller BRA-i: 89 m² Stue m/ trapp, kjøkken, soverom, trapperom 2, TV-stue.

1. etasje BRA-i: 98 m² Vindfang, trapperom, vaskerom, dusjrom, bod, bod 2, bod 3, soverom, soverom 2, WC/ dusj, bad v/ trapperom, bad v/ soverom, garderobe, toalettrom. (...)

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 40 m² Garasje.

2. etasje BRA-i: 19 m² Bod/ garasjeloft.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om et samlet areal for boligen på 187 m² (BRA-i), hvorav 1. etasje utgjorde 98 m² og underetasjen utgjorde 89 m². Det var også opplyst om et areal for garasjen på 59 m² (BRA-e), hvorav «loft» utgjorde 19 m² og «garasje» utgjorde 40 m². Under punktet «Romfordeling» for garasjen var «Garasje» angitt i feltet for BRA-i, mens «Bod» var plassert i feltet for BRA-e.

Boligen ble solgt for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 2.9.24 og 5.9.24, og overtatt av kjøper.

Kjøper har forklart at de ikke oppdaget at det var gitt motstridende opplysninger om boligens BRA-i før etter kjøpet. I Finn-annonsen og under nøkkelopplysninger og «areal» på s. 3 og 4 i salgsprospektet hadde det stått at BRA-i var 246 kvm, mens det i tilstandsrapporten hadde stått at BRA-i var 187 kvm. Foretaket har påpekt at det var gitt innbyrdes motstridende arealopplysninger på s. 4 i salgsprospektet, ettersom oppgitt BRA-i for boligens 1. etasje og kjelleretasje under punktet «enebolig» umulig kunne bli 246 kvm. Det var først når man regnet med opplyst BRA-i for garasjen lengre ned på s. 4 i salgsprospektet at en fikk et areal på 246 kvm. Arealene i garasjen skulle vært angitt som BRA-e, slik det til dels også var gjort i tilstandsrapporten.

Fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøpers advokat og megleren som gjennomførte salget viste at megleren senest ble gjort oppmerksom på forholdet den 5.9.24 – altså samme dag som kjøper signerte kjøpekontrakten. I svarbrev datert 9.9.24 erkjente megleren at det hadde skjedd en «menneskelig svikt» ved utformingen av salgsoppgaven. Feilen megleren hadde gjort var å inkludere garasjens BRA-e i boligens BRA-i. Megleren oppfattet at forholdet ikke hadde noen økonomisk konsekvens for kjøper.

Kjøper var uenig i dette, og krevde prisavslag for arealavviket, beregnet ved å gange kvadratmeterpris med antall tapte kvadratmeter, ganget med to tredjedeler, dvs. totalt kr 1 279 120.

Kjøper har lagt frem en uttalelse fra megler S, som antydte at verditapet lå på omkring kr 1,4 mill.

Foretaket innhentet en verdivurdering fra megler H, som mente at det ikke forelå noe verditap.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd. Det ble vist til at det foreligger et avvik i BRA-i på 59 kvm (24 %) av 246 kvm. Kjøper anførte at feilklassifiseringen utgjorde et uegentlig arealavvik, jf. FinKN 2021-1046. Feilen skulle ha vært rettet på en tydelig måte, og dette ble ikke gjort. Det ville dessuten vært lettere for selger og selgers kontraktsmedhjelpere å oppdage avviket, enn for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 1 279 120.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd. Det ble vist til at motstriden fremgikk tydelig av tilstandsrapporten, som kjøper måtte regnes å være kjent med, jf. avhl. § 3-10. Det ble også gitt innbyrdes motstridende opplysninger i selve salgsprospektet. Siden kjøper burde ha oppdaget avviket, kunne det ikke legges til grunn at boligens areal var mindre enn opplyst. Foretaket har videre anført at forskjellen mellom et areal som var BRA-i, og et som var BRA-e, ikke kunne likestilles med skillet mellom P-rom og S-rom, og det var dermed ikke tale om et «uegentlig arealavvik». I tillegg har foretaket anført at feilen uansett ikke utgjorde et verdiminus.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd, og viste bl.a. til at megler var nærmest til å bære risikoen for feilen som hadde oppstått, jf. bl.a. FinKN 2024-102 og FinKN 2024-688.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd og bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Selv om sekretariatet finner at det hadde vært mulig for kjøper å oppdage at det var gitt noe uklare og ulike opplysninger om arealene før salget, har vi kommet til at selger og selgers profesjonelle kontraktsmedhjelpere må være nærmest til å bære risikoen her. Både takstmannen og megleren kan bebreides for å ikke ha oppdaget forholdet. Det kan virke som at det er gjort en slurvfeil fra takstmannens side under punktet «romfordeling» på s. 20 i tilstandsrapporten, og det er ingen rimelig grunn til at en profesjonell megler skal forveksle ulike arealbenevnelser.

Megleren har også erkjent at det har skjedd en «menneskelig svikt». Vi mener helt klart at uttalelsene i Prop.44 L (2018-2019) trekker i retning av at selger må ha risikoen i et tilfelle som dette, hvor motstriden ikke kommer tydelig frem, men hvor kjøperen må finlese og sammenholde salgsdokumenter for å finne feilen – som derimot må ha fremstått som helt åpenbar for den profesjonelle megleren.

Vi anser det samtidig nødvendig å klargjøre hva mangelen i saken er. Kjøper hadde ikke en berettiget forventning om at selve boligens BRA-i var på 246 kvm. Det fremgikk temmelig klart av både s. 4 i salgsprospektet og av tilstandsrapporten at garasjens BRA-i var medregnet i samlet oppgitt BRA-i på 246 kvm, og at selve boligens BRA-i «bare» var på 187 kvm. Det som er mangelen i saken, er at garasjearealene var feilklassifisert som BRA-i. Disse arealene skulle vært angitt som BRA-e. Avviket i saken er uegentlig, og det knytter seg til garasjen – ikke til boligen.

Sekretariatet har utmålt kr 190 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende:

Selv om avviket bare knytter seg til garasjen, finner sekretariatet det usannsynlig at et såpass stort avvik som dette ikke har noen verdimessig betydning. I sammenlignbare FinKN 2021-1046, hvor garasjearealer på 56 kvm var feilklassifisert som P-ROM, tiltrådte nemnda sekretariatets syn om at feilklassifiseringen hadde en økonomisk dimensjon av et visst omfang. Nemnda mente for øvrig at 2/3-regelen ikke burde anvendes på et tilfelle som dette, og prisavslaget ble til slutt satt til kr 200 000 etter en helt konkret skjønnsmessig vurdering.

Sekretariatet viser til at avvikene i disse to sakene er av lignende art og størrelse. Det er tale om feilklassifisering av garasjearealer, og BRA-i har i praksis overtatt rollen som P-ROM hadde. Avviket var på 56 kvm i nemndssaken og er på 59 kvm i nærværende sak, og de to boligene er for øvrig av sammenlignbar

størrelse. Kvadratmeterprisen er riktignok en del høyere i nærværende sak, men i nærværende sak har også foretaket lagt frem en begrunnet verdivurdering hvor det er konkludert med at forholdet ikke er av verdimesig betydning.

Sekretariatet vil bemerke at vi i stor grad er henvist til skjønn ved utmålingen. Etter en konkret og skjønsmessig helhetsvurdering har vi til slutt kommet til at prisavslaget også bør settes til kr 200 000 i denne saken, jf. avhl. § 4-12 1. ledd. Fra dette beløpet skal den lovfestede egenandelen på kr 10 000 trekkes ut, jf. avhl. § 3-1 4. ledd.

Foretaket har inngitt nemndsansmodning i saken. Det er prinsipalt anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd, men i høyden en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. For avhl. § 3-8 kan imidlertid innvirkningsvilkåret vanskelig ses oppfylt. Subsidiært anføres det at prisavslaget etter avhl. § 4-12 er satt for høyt.

Kjøper har på sin side sluttet seg til at det foreligger mangel i saken, men at prisavslaget er satt for lavt.

Nemnda finner etter en konkret helhetsvurdering å kunne slutte seg til sekretariatet både når det gjelder mangelsspørsmålet og utmålingen av prisavslaget. Det vises til sekretariatets meget grundige begrunnelse, som fullt ut tiltres. Nemnda har merket seg begge siders anførsler i nemndsansmodning og tilsvarende, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).