

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 0065

30.01.08

Saken gjelder: Arealavvik/ uriktig klassifikasjon av areal jfr. § 3-8. Det er også spørsmål om forhold ble oppdaget før risikoen gikk over på kjøper jfr. forsikringsvilkårene pkt. 2.1.

Halvpart av tomannsbolig ble 17.02.2006 overdratt fra Ruth Mørkved til Kjetil Bergh og Helga Tunheim for kr 1.310.000,-. Eiendommen ble solgt som den er. Det blir avdekket at boligarealet er 6m² (8,3%) mindre enn oppgitt i prospektet. Det er ikke enighet om når det ble avdekket at boarealet avviker fra det opplyste.

Økonomisk omfang: Kjøper krever kr 111.894,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Forut for behandling av saken i nemnda, ble KFE orientert om at så vel selskapet som KKFE hadde lagt feil faktisk areal til grunn for sine vurderinger. Klager opplyste videre at det ville bli foretatt kontrollmålinger for å dokumentere eiendommens faktiske areal.

Da det er fremkommet nye dokumenterte opplysninger i saken som selskapet ikke har fått anledning til å vurdere tidligere, finner nemnda å måtte avvise klagen. Det vises i denne sammenheng til § 8, og § 5 bokstav D i nemndas mandat.

Konklusjon:

Klagen avvises. Klager anbefales å fremlegge de nye dokumenterte opplysningene for selskapet for en fornyet vurdering.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Christoffersen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr 11874-002-223.

Eierseksjon (halvpart av tomannsbolig) ble 17.02.2006 solgt "som den er" for kr 1.310.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I henhold til kjøpekontraktens pkt 11 har kjøper blant annet fått seg forelagt bygnings- og plantegninger (Bilag 2).

Forut for salget var det utarbeidet salgsoppgave, boligsalgsrapport og selger hadde fylt ut egenerklæringsskjema (Bilag 3, 4 og 5).

På fremsiden av salgsoppgaven står bl.a. følgende:

Bta/Boa: 92 m²/ 82 m²

Den samme informasjonen gjentas i salgsoppgaven under punktet bebyggelsen.

I boligsalgsrapporten fremkommer følgende om arealene: I underetasjen er BTA 82 m², BRA er 75 m², mens BOA er 72 m². Disse arealene er fordelt på 1 soverom, 1 oppholdsrom, 1 kjøkken og 1 bad/ dusj. I tillegg er det på loft et oppholdsrom som inngår i arealberegningen på følgende måte: 11m² BTA, 10 m² BRA og 10 m² BOA. I tillegg inneholder boligsalgsrapporten følgende kommentar til arealene og romfordelingen:

Halvparten av kjeller og loft. Tidligere 2 soverom kan enkelt gjøres om til det opprinnelige. Innredet rom på loft tilhørende denne seksjonen tas med i arealberegningene. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på deling av felles arealer. Alle arealer er målt opp etter NS 3940. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene.

Boligen overtas uten anmerkninger eller forbehold 09.06.2006 jfr overtakelsesprotokoll (Bilag 6)

Ved brev datert 24.08.2006 reklamerer kjøperne over arealavviket (Bilag 7). Vedlagt brevet var takstrappport vedrørende oppmåling av leiligheten og første side av salgsoppgave for leiligheten i etasjen over. Fra brevet hitsettes:

I en ny innhentet takst fra Takstingeniør Geir Gunnerud av 04.07.06 (vedlegg 1) fremkommer det at den aktuelle seksjonen har et BOA på 66 m². Dette representerer et avvik i BOA på 6 m². Nærmere bestemt 8,3 %.

I salgsoppgaven for seksjonen som ligger i 1. etg fra 2002, fremkommer det av denne at det foreligger et BOA på 65 m². (vedlegg 2) Disse leilighetene er identiske ifølge plantegningene.

Seksjonen i e. etg har blitt markedsført i salgsoppgave og på internett med et samlet BOA på 82 m². Dette er villedende ift hva som er det reelle BOA og sterkt kritikkverdig. I følge NS 3940 skal areal som har adkomst kun via felles areal, ikke inkluderes i BOA. Loftet som er målt til 10 m², og som er tatt med i det samlede BOA i dette prospektet har kun adkomst via en felles

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

trappeoppgang og fellesdeler på loft. Loftarealet skulle dermed ikke inkluderes i den totale beskrivelsen av BOA. I telefonsamtalt med takstmann Rossavik, innrømmer han at det ovenfor nevnte areal ikke burde vært tatt med i BOA.

I følge kjøperne utgjør dette en mangel. Det uttales bl.a:

Eiendommen har derfor en mangel uavhengig av om den er solgt "som den er", dersom omstendigheter ved eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som selger har gitt. Dette gjelder opplysninger bl.a. gitt i prospekt, uavhengig om selger har benyttet kontraktsmedhjelpere. Selger er ansvarlig for opplysninger som avgis av f.eks takstmann.

I en dom fra 2003 sier høyesterett at arealavviket må være av en viss størrelse for at det skal kunne anses som en mangel etter den nevnte bestemmelse. Retten fant det klart at et avvik på 8,9 % ift det opplyste i prospektet var en mangel. Dette gjaldt en leilighet hvor arealet var opplyst å være 112 m2 og det ble uttalt at en mindre leilighet tåler mindre avvik.

I vårt tilfelle var avviket forholdet forholdet mellom 72 m2 som oppgitt i takstrappport og 66 m2. Dette representerer som nevnt et avvik på 8,3% Etter gjeldende rettstilstand er dette en klar mangel etter Avhl § 3-8.

Det er ytterligere vilkår i § 3-8, 2.ledd om at mangelen må virke motiverende for kjøpet.

I dommen fra 2003 sies det videre at et avvik i arealet som er tilstrekkelig vesentlig til å utgjøre en mangel, gjennomgående vil være motiverende for en kjøper tilsvarende økningen i pris pr m2. Dvs at dersom det foreligger arealavvik som utgjør en mangel etter §3-8, 1.ledd vil vilkåret om at det må ha hatt betydning for kjøpet nesten alltid foreligge. Med mindre det foreligger svært spesielle subjektive momenter. Det synes helt klart at slikt ikke foreligger her. Leiligheten vil ved et videresalg bare kunne selges med et samlet BOA på 66 m2. Kvadratmeter har stor betydning, og er således en sterk motiverende faktor ved budgivning på mindre leiligheter av denne størrelsen. Et videresalg med et samlet BOA på 66 m2 vil her utgjøre et klart tap.

Fra vedlegg 1 til brevet hitsettes:

Boligen er oppført i 1958 og inneholder leilighet i 1 og 2 etg. Felles areal på loft og kjeller. Leilighetene adskilles av felles trappegang. Innredet areale på loft er ikke medtatt i BOA.. Leiligheten er oppmålt til et BOA på 66 m2.

Fra vedlegg 2 til brevet (forside til salgsoppgave for den andre seksjonen i huset) hitsettes:

Arealer: Boligareal/bta: ca. 65/75kvm + boder

Ved brev datert 11.09.2006 kommenterer megler forholdet (Bilag 8). Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I tiden rundt da handelen fant sted så nakket kjøper med eier av 1. etg. i Severin Kjærsvet 57 om å gjøre om seksjoneringen slik at 2. Etg skulle overta bruken av loftsrommet og 1. Etg. Skulle disponere hele kjelleretasjen. Jeg har fått forståelse av at det har blitt enighet om dette nå. Da grunnen til at de sender krav går på oppmåling og regler om hva som regnes som boa i hvilke rom regner jeg med at dette er av interesse. Etter at bud var akseptert og før kontraktsinngåelse sendte jeg igjen takstmann Rossavik for å måle.

Vi benytter oss av godkjente takstmenn til å måle opp størrelsen på hus/ leiligheter nettopp for å unngå slike klager. Jeg kjenner personlig ikke reglene godt nok til å si at det ene eller andre er rett, men må forholde meg til det min takstmann opplyser.

Ved brev datert 12.09.2006 kommenterer selger forholdet (Bilag 9). Det fremkommer der at selger ikke kjenner til forholdet.

Megleren oversender kopi av omfattende e-postkorrespondanse mellom megler og kjøpers advokat samt meglers telefonnotater i forbindelse med kontraktsinngåelsen (Bilag 10). Fra e-post fra advokatfullmektig Einar Abrahamsen d.y. datert 16.02.2006 hitsettes:

2. Hvilke arealer er tatt med ved måling av BRA og BOA? Er gangen i 2. Etasje med? Er trappeoppgangen med? Anses loftsrommet som BOA? Siden kjøperne er uenig i dette, bes De om å redegjøre kort for takstmannens forutsetninger. – gjerne med henvisning til gjeldende regler.

4. De nevnte at takstmannen muligens nå har innrømmet at det muligens er slik at han har målt 2 m2 feil. Gjaldt dette gangen i 2. Etasje. Hva med trappoppgangen (hvis den er målt opp)?

Fra eiendomsmeplerens svar hitsettes:

2. Vedlagt følger boligsalgsrapporten, vennligst ta kontakt med takstmann Jan Erik Rossavik vedrørende hans målinger, mob: 930 09950

4. Igjen anmoder jeg deg å ringe takstmann Rossavik

... Jeg kan ikke se at det skulle være noe i veien for å avholde kontraktsmøtet i morgen som avtalt. Kjøper har innrømmet at han vil utsette kontraktsmøtet grunnet tvil om arealet. Etter dine egne uttalelser har han ingen grunn til ikke å signere som avtalt.

Fra meglerens notater hitsettes fra en samtale med kjøper 15.02.2006:

Berg er ikke enig med oppmåling av leiligheten. Tror Rossavik har målt feil. Godtar ikke at leil er 82 kvm.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

> Rossavik måler opp på ny!
> Arealene stemmer

Fra notatene fra samtaler med kjøper 16.02.2006 hitsettes:

Skal snakke med Rossavik. Loftsrom godtas ikke som boligareal iflg Berg. Henviser til arealsvikt 8-10 m² – Mangel ved leil ... Klarhet i hva Rossavik mener mht oppmåling av arealet

Fra notat fra telefonsamtale mellom megler og takstmannen eller kjøper 16.02.2006 (sekretariatet bemerker at det er noe uklart om samtalen er mellom megler og takstmann eller om den er mellom megler og kjøper som henviser til samtale med takstmannen) hitsettes:

Arealer tas med. Selve leil er vesentlig mindre. Snakke med sjefen min! Trukket ut arealer....

Det er definert at arealer på loft ligger på loft.

Fra notat fra telefonsamtale mellom megler og kjøper 16.02.2006 hitsettes:

Gangens areal burde blitt skrevet tydeligere. Rossavik innrømmer arealavvik på 2 m² i 2. Etg. Ross. Sier at leil nede er 2 m² mindre enn 1 etg. Anbefaler for Berg å ta med egen takstmann å måle. GODTAR IKKE LOFTSROM SOM BOA.

*ØNKER: 1) å bli enig om hva som er bo[a]
2) Prisreduksjon: ca 100.000,-*

Fra notat fra telefonsamtale mellom megler og kjøper 17.02.2006 hitsettes:

De er usikre på hvorvidt rommet er boa.

Fra notat fra annen samtale samme dag mellom samme parter hitsettes:

Selge igjen: ny eier. Avvik i arealer.

Ved brev datert 28.09.2006 avslår forsikringsselskapet kravet med den begrunnelse at forholdet ble avdekket før overtakelsen og derfor faller utenfor dekningen (Bilag 11). Fra brevet hitsettes om tilbakemeldinger fra takstmann, megler og selger:

På bakgrunn av de tilbakemeldinger og dokumenter vi har fått fra disse fremgår det at usikkerheten rundt størrelsen på areal og klassifiseringen av dette var konstatert før din overtagelse av eiendommen.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 13.10.2006 opprettholder kjøperne kravet (Bilag 12). I forhold til hva som skal til for at forholdet kan anses som oppdaget før risikoens overgang uttales det:

I dette ligger det at det må kreves en viss konstatering av at et forhold foreligger for at en kan påstå at forholdet er "oppdaget". Spørsmålet er når det ble oppdaget at leiligheten hadde avvikende areal.

Her må man vurdere hvorvidt forsikringstaker, Mørkved oppdaget avvikende areal ift takstrappert og prospekt. Det er denne som er forsikringspart, og følgelig ift henne vurderingen må foretas.

Ifm kontraktsinngåelsen og kjøpet av leiligheten, ble det stilt noen spørsmål fra kjøper omkring takstrapperten som var vedlagt prospektet. Det ble da reist tvil om hvorvidt rommet på loftet skulle innberegnes i det samlede BOA, ettersom dette var i strid med Norsk Standard. Videre ble det stilt spørsmål rundt hva som var innberegnet i BTA. Her var det tatt med fellesarealer, som også var i strid med Norsk Standard. Disse forholdene ble nevnt, men det var aldri usikkerhet rundt takstmannens måling av de enkelte deler av leiligheten. I følge takstmannens rapport var hovedplanet 72m², i tillegg til rommet på loftet 10m², til sammen 82 m². BTA ble målt til 92 m², ettersom takstrapperten tilla fellesarealer og lignende.

Disse forholdene var kjent gjennom takstrapperten. Av denne fremkommer det hvordan takstmannen f.eks har kommet til BOA 82 m²: Her står det 72m² (hovedplan) + 10 m² på loft.

Tvil omkring faktisk oppmåling ble aldri nevnt. Det var bare usikkerhet rundt hva som skulle regnes med i de enkelte uttrykkene BOA og BTA. Verken selger eller kjøper hadde grunn til å betvile selve oppmålingen. Det var først etter overtagelsen, hvor kjøper fikk full adgang til leiligheten, at det ble foretatt en ny oppmåling som viste at hovedplanet viste 66 m². Foranledningen til dette var at eier av leiligheten i 1. Etasje skulle selge denne. Under denne prosessen fremkom et salgsprospekt fra 2003 for leiligheten i 1. Etasje, som viste BOA på 65 m². Leilighetene i den horisontaldelte 2-mannsboligen er identiske hva gjelder areal. Jf her plantegninger...

Det er på dette senere tidspunkt kjøper fikk konstatert arealsvikt, og først da selger ble gjort oppmerksom på dette gjennom det fremsatte krav, aug 2003.

Således foreligger forholdet innenfor forsikringsperioden, og følgelig er forsikringsselskapet ansvarlig.

Ved brev datert 27.10.2006 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 13). Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Det er ikke nødvendig å konstatere en skade/ forhold for at dette skal kunne sies å være "oppdaget". Det er tilstrekkelig at det foreligger indikasjoner på et forhold. I dette tilfellet hadde dere en klar indikasjon på at arealet ikke var slik som det var angitt i salgsdokumentene. Det fremgår klart av korrespondansen mellom partene at dere hadde tvil om det angitte arealet i boligen. På dette grunnlaget er vi klare på at dere hadde tilstrekkelig indikasjon på dette forholdet til at det er "oppdaget".

Videre er vi av den oppfatning at det er kunnskapen hos dere som kjøpere, og ikke hos selger, som er avgjørende for når forsikringen trer i kraft. Det er riktig som påpekt at det er selger som er vår forsikringstaker. Imidlertid følger det av våre vilkår at vi kun er ansvarlige for forhold som oppdages etter at kjøper har overtatt bruken av boligen

Saken klages inn for Forsikringklagekontoret som ved brev datert 10.05.2007 ber Protector Forsikring ASA revurdere sitt standpunkt (Bilag 14). Forsikringsklagekontoret finner at det forhold at rommet på loftet var medregnet i BOA ikke kan påberopes da kjøper allerede før kontrakten ble underskrevet kjente til forholdet. Om arealavviket ellers uttales:

Når det gjelder arealsvikten i selve leiligheten synes imidlertid denne først å ha blitt oppdaget etter overtakelse. Dersom selskapet er uenig i dette ber jeg om at det redegjør nærmere for dette.

Ved salget ble det opplyst at selve leiligheten hadde et BOA på 72 m². Kjøper har fremlagt arealmåling av takstingeniør Geir Gunnerud på at BOA er 66 m². Dette skulle tilsi en arealsvikt på 6 m², eller 8,3 %. Jeg ber selskapet klargjøre om det er enig i at det foreligger en slik arealsvikt. Dersom selskapet er uenig vil det trolig være klokt om selskapet bidro til å innhente avklarende dokumentasjon fra takstmann...

Slik saken er opplyst synes kjøper således å ha fått uriktige opplysninger om BOA i selve leiligheten, jfr. Avhl. § 3-8. Spørsmålet er om arealsvikten kan anses å ha virket inn på avtalen, jfr. Avhl. § 3-8 annet ledd.

Hvorvidt uriktig opplysning om areal virket inn på avtalen er drøftet inngående i arealsviktdommen (Rt. 2003 side 612) og LB.2005.124021. Begge dommene gjelder etter hva jeg kan forstå leiligheter i bygårder i henholdsvis Bergen og Oslo. Herværende eiendom er en horisontaldelt tomannsbolig. Det er nok likevel grunn til å tro at dommene bør kunne gi en del veiledning.

Ved vurderingen bør det bemerkes at eiendommen synes å ligge sentralt og attraktivt til i Tønsberg. Den gikk kr. 60.000 over prisantydning. Videre skal det bemerkes at kjøper også overtok en ideell andel av tomten på 867 m² inneholdende opparbeidet hage og garasje.

I brev datert 20.05.2007 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 15). Fra brevet hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Protector forsikring asa er av den klare oppfatning at dette arealavviket, i likhet med problematikken rundt loftsarealet, ble oppdaget før overtagelsen. I denne sammenheng ønsker vi å vise til dialogen mellom megler i saken, Siri Graf Stenberg, og kjøpers advokat Einar Abrahamsen, og disse samtalene er senere bekreftet muntlig overfor saksbehandler i Protector forsikring asa. Kommunikasjonen mellom disse viser at det er usikkerhet om BOA i leiligheten i 2. Etg, i tillegg til usikkerheten rundt hvorvidt loftsarealet skal med i BOA eller ikke...

Videre er vi uenig i klagekontorets(FKK) utgangspunkt hva gjelder prosentstørrelsen på avviket. FKK har ved utregningen av arealavviket tatt utgangspunkt i BOA i leiligheten 2. Etg. På 72 m2. Etter vår vurdering skal utgangspunktet tas i det totale oppgitte BOA, nemlig 82 m2. I tillegg må de angitte 2 m2 som ble erkjent i forkant a kontraktssigneringen, tas ut. Avviket blir dermed 4 m2. Med dette utgangspunktet blir avviket ikke det anførte 8,3 %, men 4,9 %.

På spørsmål om et avvik på 4,9 % vil virke inn på avtalen uttales det:

I vårt tilfelle er det snakk om en bolig i en mindre by, og hvor beliggenheten ikke er i sentrum (selv om det ikke bestrides at den er sentrumsnær). Videre er tvistemnet i denne saken ikke BOA i en leilighet, men BOA i en todelt villa hvor kravstiller (Bergh) i tillegg er medeier av en større tomt. Dette gjør at arealavviket blir av mindre og mer underordnet betydning. I tillegg må det legges betydelig vekt på at avviket i prosent i denne saken er betydelig mindre enn tilfellet var i de angitte dommene, samt at kravstiller/Bergh i dette tilfellet har fått klare indikasjoner på usikkerhet rundt størrelsen på BOA i boligen.

Sekretariatet for Klagenemnda for eierskifteforsikring får saken forelagt for seg 11.07.2007 (Bilag 16). Sekretariatet kommer til at det er klart at det ikke foreligger en mangel i forhold til de arealer som er feilbenevnt. Sekretariatet finner at spørsmålet om det foreligger en mangel i forhold til det uriktige arealet ellers er så tvilsomt at det bør fremlegges nemnda for avgjørelse. Fra denne vurderingen hitsettes:

Kjøper var dermed inneforstått med at boarealet var på 70 kvm. Etter sekretariatets vurdering er det tvilsomt om kjøper var kjent med at det var uklarheter om boligarealet i leiligheten utover de 2 kvm det ble opplyst om fra megler. Det synes ikke å være grunnlag for å tolke de skriftlige dokumentene så langt. Sekretariatet legger til grunn at kjøper oppdaget arealavviket vedrørende leiligheten etter overtakelse...

...Kjøper var kjent med at det var et avvik på 2 kvm før overtakelsen og kontraktsundertegningen. Det fremstår derfor som sannsynlig at kjøper var kjent med at arealet var 70 kvm.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

I ettertid er det påvist at det reelle arealet er 66 kvm. Sekretariatet kan ikke se at dette er bestridt fra selskapets side. Arealavviket utgjør således 4 kvm fra det arealet som følger av kontrakten og dennes forutsetninger. Arealsvikten utgjør derfor 5,7 % av det oppgitte areal.

Spørsmålet er således om dette er tilstrekkelig til at den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen. Det er helt på det rene at ethvert avvik fra oppgitt boligareal ikke vil være en mangel etter avhendingsloven § 3-8 jf. Rt. 2003 s 612 avsnitt 36. Spørsmålet er vurdert blant annet i LB 2005-124021 hvor et arealavvik på 6,9 utgjorde en mangel. Leiligheten det var snakk om var mindre enn leiligheten i foreliggende sak. I nevnte høyesterettsdom utgjorde et arealavvik på 8,9% en mangel. I LG-2005-67090 utgjorde et arealavvik på henholdsvis 9,7 % og 12 % en mangel...

Etter sekretariatets vurdering er man i denne saken helt i det nedre sjiktet for hva som kan regnes som en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Det vises til at man i de ovennevnte saker står overfor leiligheter i større byer hvor prisen er nært knyttet til arealangivelsen. Slik vil det ikke nødvendigvis være i mindre byer hvor beliggenhet og standard vil være vel så viktig for en potensiell kjøper. Dette kan tale for at arealsvikten ikke har innvirket.

Sekretariatet knytter deretter noen bemerkninger til utregningen av et eventuelt prisavslag. Det vises til at man i rettspraksis legger til grunn at det i prisavslaget gjøre et fradrag på 45-65 % av den matematiske kvadratmeterprisen.

I brev datert 15.07.2007 opprettholder selskapet sitt standpunkt (Bilag 17).

Saken oversendes Klagenemnda for Eierskifteforsikring 20.11.2007 (Bilag 18).

Klagenemnda for eierskifteforsikring bes ta stilling til om forholdet er dekningsberettiget under forsikringen jfr forsikringsvilkårene pkt 2.1

Klagenemnda for eierskifteforsikring bes ta stilling til om forholdet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, første pkt jfr § 3-8.