

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 092

04.07.08

Saken omhandler: Arealavvik

Leilighet oppført i 1930, ble høsten 2004 solgt "som den er" for kr. 2.750.000,-. Overtakelse fant sted 01.11.2004. I mai 2007 reklamerte kjøper v/advokat til selskapet over arealavvik i leiligheten. Det ble anført at eiendommen ved kjøpet ble opplyst å ha et boareal på 128 kvadratmeter, mens det reelle boareal viste seg å være 120 kvadratmeter. Selskapet avsto kjøpers krav under den henvisning at arealet ikke manglet, men derimot var feilbenevnt. Videre ble det anført at kjøper hadde vært på visning, og således sett hva de hadde kjøpt. Kjøper opprettholdt sitt krav, og anførte at avviket utgjorde 13,79%, og vesentlighetskravet i avhl § 3-9, 2.pkt var således oppfylt. Videre ble det påpekt at kvadratmeterprisen var av stor betydning for kjøperne ved salget. Kjøper v/advokat klaget saken inn til KKFE som avsto kjøpers krav. Sekretariatet fant at det var gitt positivt uriktige opplysninger om eiendommen, men de hadde ikke innvirket på avtalen mellom partene, jf avhl § 3-8. Kjøper v/advokat har klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring med den bemerkning at sekretariatet har lagt dels feil faktum og bevisvurdering til grunn.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 243.333,-.

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

I henhold til avhendingslovens § 3-8, er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene.

Det er på det rene at det er gitt objektivt sett uriktige opplysninger knyttet til arealet. Spørsmålet blir etter dette om innholdet av avtalen ville blitt et annet, dersom klager var kjent med dette forut for avtaleinngåelsen. Avgjørende vil være hva en kjøper i sin alminnelighet ville vektlagt.

Nemnda anser det som åpenbart at man i vurderingen av avviket må se hen til det opplyste areal for eiendommen som sådan, og ikke den enkelte etasje separat. Nemnda legger etter dette til grunn at det faktiske arealavvik er 8 m², hvilket utgjør 6,25 %.

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Med bakgrunn i de faktiske opplysninger som er fremlagt i saken, legger nemnda videre til grunn at manglende arealet faktisk eksisterer, men at det i salgsdokumentasjonen er feilbenevnt som beboelsesareal. Det vises her til at begge takstmennene ved sine arealmålinger av eiendommen har kommet frem til det samme bruttoarealet.

Nemnda finner at de faktiske omstendigheter i foreliggende sak på flere punkter skiller seg fra den avgjørelse som er inntatt Rt-2003-612. Det vises her til at den foreliggende sak omhandler en større leilighet og at arealet faktisk eksisterer. Videre vises det til at arealavviket, både faktisk og prosentvis er mindre enn i den sak som er vurdert i ovennevnte dom.

Saken synes å være et grensetilfelle, men nemnda kommer etter en helhetsvurdering til at den uriktige benevnelsen av arealet ikke kan anses for å ha virket inn på avtalen mellom partene.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

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

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-290

Loftsleilighet ble høsten 2004 solgt "som den er" for kr. 2.750.000,-, jf kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave m/ selgers egenerklæring (**bilag 2**). Fra salgsoppgaven hitsettes:

*Størrelse: Bruttoareal: 138 m²
Boligareal: 128 m²*

Det ble også utarbeidet en verdi- og lånetakst datert 08.09.2004 (**bilag 3**). Fra taksten hitsettes:

Arealer og anvendelse:

3.etasje: 78 m² bruttoareal – 70 m² boligareal

4.etasje: 60 m² bruttoareal – 58 m² boligareal

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sum bygning: 138 m² bruttoareal – 128 m² boligareal

Kjøper overtok boligen 01.11.2004 (**bilag 1**). Kjøper hadde kontaktet advokat for bistand og reklamerte til selskapet i brev av 24.05.2007 (**bilag 4**). Vedlagt fulgte verdi- og lånetakst datert 23.04.2007 (**bilag 5**). Det ble reklamert over arealavvik i leiligheten. Kjøper anførte at det i verdi- og lånetaksten de ble forelagt ved avtaleinngåelsen (**bilag 3**) ikke var i samsvar med ny befaring foretatt 19.04.2007. Fra brevet hitsettes:

”Iht. verdi- og lånetakst utført av Thorbjørn Myhre den 06.09.2004 ble boligareal (BOA) i 2.etasje angitt til 58 m². Ny takst utført av Hans Petter Tangen den 19.april 2007 viser derimot at leilighetens boligareal er 120 m², hvorav boligarealet i 2.etasjen kun utgjør 50 m². Arealavviket mellom faktisk og opplyst boligareal tatt hele leiligheten i betraktning utgjør 6, 25%, mens hvis man kun tar 2.etasje i betraktning utgjør arealsviktet hele 13, 79 %. Arealsviktet i denne saken er følgelig av vesentlig karakter”.

Kjøper anførte at kvadratmeterprisen var av avgjørende betydning og et vesentlig moment for at kjøper valgte å delta i budrunden. På bakgrunn av dette fremsatte kjøper et krav med prisavslag/erstatning pålydende kr. 243.333,-.

Fra den vedlagte verdi- og lånetaksten hitsettes:

Arealer og anvendelse:

3.etasje: 78 m² bruttoareal – 70 m² bruksareal – 70 m² boligareal

4.etasje: 6 m² bruttoareal – 5 m² bruksareal – 50 m² boligareal

Sum bygning: 138 m² bruttoareal – 120 m² bruksareal – 120 m² boligareal

Ved brev av 16.08.2007 avslo selskapet kjøpers krav (**bilag 6**). Selskapet anførte at det ikke forelå et arealavvik, men at det kun var feilbenevnt. Videre anførte selskapet at kjøper hadde vært på visning og derfor måtte anses for å ha kjøpt hva de hadde sett. De påberopte forhold medførte således ikke en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Fra brevet hitsettes:

”Det fremgår av den nye taksten utført av Tangen at BOA er målt til 50 m², mens det i salgstaksten som forelå ved salget er målt til å være 58 m². I begge takstene er imidlertid bruttoarealet målt til 138 m². Dermed mangler ikke arealet fysisk – arealet er der – det er bare benevnt forskjellig”.

Ved brev av samme dato varslet selskapet kjøper om at de ville påberope seg foreldelse innen seks måneder dersom stevning ikke ble tatt ut, eller saken ble klaget inn for Sekretariat til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 7**).

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved brev datert 21.01.2008 opprettholdt kjøper v/advokat sitt krav (**bilag 8**). Kjøper anførte at det var boligarealet som var av interesse for kjøper da denne måleenheten anga hvor stor del av boligen som faktisk kunne benyttes til varig opphold. Kjøper uttalte i den forbindelse:

"Den foreliggende sak omfatter en loftsleilighet med skråtak og bruttoareal er følgelig av mindre interesse. Det bestrides videre at "arealet er der" – det arealet som faktisk kan benyttes av kjøper er 8 m² mindre enn oppgitt i tilstandsrapporten utført av Tangen".

Kjøper anførte videre at et prosentvis avvik på 13, 79 % oppfylte kravet til vesentlig avvik etter avhendingsloven. Videre ble det anført at kvadratmeterprisen var et sentralt moment ved kjøpet, samt at økningen i pris pr. kvadratmeter medførte at kravet til årsakssammenheng var oppfylt. På bakgrunn av dette anførte kjøper at vilkårene i avhl § 3-8, jf § 3-3 var oppfylt.

Ved brev datert 13.02.2008 klaget kjøper v/advokat saken inn til KFFE (**bilag 9**). Kjøper opprettholdt de samme anførsler som i sitt brev til selskapet av 21.01.2008 (**bilag 8**). Kjøper ba sekretariatet ta stilling til om arealsviktet var en mangel etter avhl §§ 3-3 og 3-8, herunder krav på prisavslag på kr. 243.333,-, jf avhl § 4-12. I tillegg utvidet kjøper kravet med saksomkostninger.

Klagekontoret for Eierskifteforsikring avslo kjøpers krav ved brev av 11.03.2008 (**bilag 10**). Sekretariatet la til grunn at takstrapporten datert 23.04.2007 ga det riktige bildet av leilighetens boareal. Det var således gitt positivt uriktige opplysninger om leiligheten som ikke var rettet i tide. Vedrørende innvirkningskriteriet uttalte sekretariatet:

"Spørsmålet blir så om det har virket inn på kjøpet at det er gitt uriktige opplysninger om leiligheten. Det bemerkes for ordens skyld at Sekretariatet finner at selger ikke kan bebreides for de uriktige opplysningene. Det er derfor ikke, slik sekretariatet ser det, grunnlag for å oppstille en lavere terskel for hva som anses som en mangel som følge av opplysningssvikt.

Når det er funnet bevist at det er gitt uriktige opplysninger om leiligheten er det selger som har bevisbyrden for at dette ikke har virket inn på avtalen. I kravet om at de uriktige opplysningene må ha virket inn på avtalen ligger det ikke et krav om at avtalen ikke ville vært inngått dersom det hadde vært gitt riktige opplysninger, det er tilstrekkelig for å oppfylle kravet at avtalen ville vært inngått på andre vilkår dersom riktige opplysninger hadde vært gitt. Sekretariatet er av den oppfatning at det ikke fysisk mangler areal, men at det arealet som eksisterer er feilbenevnt. Slik sekretariatet ser det gjør dette at de vurderinger som Høyesterett har gjort av innvirkningskravet i Rt 2003 s 612 ikke direkte kommer til anvendelse. Dog skal det bemerkes at tankegangen bak Høyesteretts resonnement, slik Sekretariatet ser det, også vil kunne være relevant ved feilbenevning av areal".

Etter dette kom sekretariatet til følgende begrunnelse:

"I dette konkrete tilfellet har kjøperne selv besiktiget leiligheten. Gjennom besiktigelsen har de dannet seg et bilde av leiligheten. Slik Sekretariatet ser det gir et bilde man danner seg gjennom besiktigelse

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

av leiligheten et bedre bilde av hva man faktisk kjøper enn ett tall som fremkommer av salgsdokumentasjonen. Det er den klare hovedregel ved arealavvik at det skal forholdsvis mye til før et arealavvik anses for å ha virket inn på avtalen. Slik Sekretariatet vurderer det skal det særlig mye til dersom arealavviket dreier seg om feilbenevnt areal og ikke manglende areal. Ved arealavvik anses normalt kjøperne for å kjøpe det man besiktiger og ikke det som har blitt oppgitt. Dette fordi man normalt legger til grunn at det er totalinntrykket av eiendommen som er avgjørende. Selv om kjøperne har anført at kvadratmeterprisen var av stor betydning for dem ved avtaleinngåelsen da de var opptatt av mulighetene for videresalg, finner Sekretariatet at dette ikke kan tillegges mye vekt da også fremtidige kjøpere av leiligheten sannsynligvis vil motiveres mer av hva de iakttar enn av antall kvadratmeter boareal. Sekretariatet vurderer etter dette at det har formodningen mot seg at det har hatt betydning for innholdet i avtalen at det er gitt uriktige opplysninger om antall kvadratmeter i salgsdokumentasjonen”.

Kjøper v/advokat ba om å få saken behandlet av Klagenemnda for Eierskifteforsikring ved brev av 16.04.2008 (**bilag 11**). Det ble fastholdt at årsaken til feilen var feil måling og det manglet følgelig areal som faktisk kunne benyttes. Videre anførte kjøper at sekretariatet feilaktig hadde lagt til grunn at kjøper selv hadde besiktiget eiendommen. I tillegg var kvadratmeterprisen avgjørende for kjøper ved salget. Til dette bemerket kjøper:

”Det er kun Tina Juuhl som har besiktiget leiligheten. Geir Sivertsen var ikke tilstede da han la vesentlig vekt på at dette var et ”godt kjøp” ut i fra kvadratmeter. Dette prosjektet var et investeringsobjekt for kjøper. Tina Juuhl er malermester og de var på utsikt etter et objekt som kunne pusses opp med tanke på fremtidig gevinst. Umiddelbart etter kjøpet satte kjøper i gang med et omfattende oppussingsobjekt. Kjøper hadde kun planer om å bo i leiligheten et par år for å oppfylle bo kravet i skatteloven og deretter ville investeringen forhåpentligvis gi en pen gevinst som følge av den antatte lave kvadratmeterprisen og oppussing. Den kalkulerte gevinsten ble imidlertid mindre enn planlagt pga. avviket i kvadratmeterprisen. Kjøper ville ikke gitt så høy pris dersom de hadde visst at leiligheten var mindre enn oppgitt”.

Til slutt opplyste kjøper at de var åpne for å inngå forlik i saken.

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt selger har misligholdt sin opplysningsplikt i henhold til avhl § 3-7 eller § 3-8, jf § 3-9, 1.pkt.