

Klage på for lite innvendig areal



Arealsvikt, dvs. at opplyst innvendig boligareal ikke stemmer med de faktiske forhold, medfører ofte tvist i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Av advokatfullmektig Eirik Finseth
eirik@advokatsylte.no

Når det konstateres arealsvikt større enn 5% vil dette vanligvis kunne medføre krav på prisavslag.

Både ved kjøp av brukt og ny bolig, er det viktig å måle opp boligen for å se om det opplyste og avtalte areal stemmer overens med de faktiske forhold. Som en tommelfingerregel kan vi si at det først og fremst er når avviket er mer enn ca. 5% at kjøper kan gjøre gjeldende krav.

Reklamer straks

Du bør foreta oppmåling av boligen etter overtakelsen. Se fremgangsmåten nedenfor. Når det avdekkes arealsfeil ved slik oppmåling, er det videre iktig å reklamere straks, fordi det gjelder korte reklamasjonsfrister. Dersom du venter mer enn 2 - 3 måneder, kan du risikere å tape din rett.

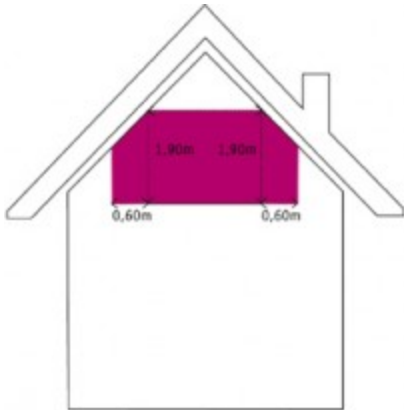
Det anbefales at du straks sender epost eller annen dokumenterbar reklamasjon når slike avvike avdekkes. Du bør også kontakte advokat om ikke selger innen tilsvarende frist, gir skriftlig tilkjenne å ville kompensere deg med et prisavslag som du er fornøyd med.

Oppmålingen - P-rom, S-rom og BRA

Begrepene p-rom, s-rom og BRA er svært sentrale ved vurderingen av en boligs verdi, og da særlig førstnevnte.

P-rom (primærrom) er den reelle og effektive størrelsen av boareal ved en bolig, og det vi kaller oppholdsrom m/ganger o.l. S-rom (sekundærrom) er rom som boder, el-skap og garasje. Avvik ved disse arealene er ikke så viktige. BRA er alt øvrig areal som ligger innenfor de omsluttende veggene. Ved denne beregningen skal det ikke gjøres fradrag for bredde på innvendige vegger.

Således skal det ikke gjøres fradrag for innervegger, trapper, sjakter, boder, tekniske rom m.m. Det skal imidlertid ikke medregnes areal som er under 1,9 meter i høyde. Dersom rom har skråtak, regnes likevel med areal 0,6 meter utenfor høyden som er 1,9 meter. Denne beregningsmåten gjelder tilsvarende for beregningen av p-rom, ved at p-rom bare regnes av areal som inngår i BRA. Se skissen nedenfor.



I Veileder til NS 3940:2007 er følgende rom angitt som eksempler på P-ROM:

- Oppholdsrom
- Soverom
- Kjøkken
- Entré / vindfang / Gang
- Rom for kommunikasjon inkl. trapp mellom rom som nevnt ovenfor.

Takstbransjens beregning

For takstbransjen gjelder følgende i 2013 (Kilde: www.ntf.no og www.verdi.as hentet fra www.boligtakst.as)

Følgende rom er P-ROM:

- Kjellerstue
- Peisestue
- TV-stue
- Loftstue
- Lekerom
- Arbeidsrom
- Hjemmekontor
- Pc-rom
- Medierom
- Bibliotek
- Innredet hobbyrom
- Trimrom (må ha fastmontert utstyr, for eksempel ribbevegger)
- Stue
- Allrom
- Omkladningsrom
- Bad/dusjrom
- Toalett
- Vaskerom
- Entré/vindfang

- Kjøkken
 - Soverom
 - Oppholdsrom i boligen som brukes til boligformål, det vil si et rom hvor det er naturlig å sette seg ned, som for eksempel stue og arbeidsrom.
 - Gang inklusive trapp mellom rom som er nevnt over.
- (Åpne kjellerrom, loftsrom, etc. er ikke å betrakte som gang selv om de forbinder P- ROM.

Slike rom er å betrakte som S-ROM)

I Veileder til NS 3940:2007 er følgende rom angitt som eksempler på S-ROM:

- Boder
- Tekniske rom
- Garasje

For takstbransjen gjelder følgende;

Følgende rom er S-ROM

- Matkjeller
- Potetkjeller
- Uinnredet kjellerrom
- Kott
- Uinnredet loft
- Boder
- Garderobe
- Oppbevaringsrom
- Garasje
- Fyrrom
- Sjøppelrom
- Tekniske rom
- Gang inklusive trapp mellom rom som er nevnt over (uansett innredning og hvor mye de er blitt påkostet)

Det er viktig å merke seg at det er bruken av arealene ved befaringen som avgjør om rommet av takstmann skal defineres som P-ROM eller S-ROM.

Balkonger/terrasser/verandaer/altaner og tilsvarende

Åpne balkonger, balkonger med delvis innglassing eller balkonger med vindskjerm er ikke måleverdige arealer, hverken BTA eller BRA.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes, glassverandaer i gamle hus (typisk sveitservillaer), vinterhager/sommerstuer.

Innglassede balkonger spesielt, er å betrakte som P-ROM når arealet inngår i og brukes som del av boligens øvrige oppholdsrom. Balkongen/terrassen ol. framstår ikke lenger som en balkong eller terrasse, men er et fullverdig P-ROMs areal. Rommet/arealet må brukes i tråd med oppstillingene under P-ROM i gjeldende Retningslinjer for arealmåling.

Må ha hatt betydning for handelen - ca. 5% grense

Det er et vilkår at avviket har hatt innvirkning på handelen, dvs. den pris som er betalt. Dette beror på en konkret vurdering, men generelt så antas et avvik ved BRA i størrelse ca. 5 prosent å være tilstrekkelig til å kunne kreve prisavslag. Dersom avviket er 9 % er det åpenbart tilstrekkelig, og er det 2 % er det for lite. Hvorvidt 3 og 4 % er tilstrekkelig, avhenger av en konkret vurdering av den aktuelle bolig, og da også om det dreier seg om rene p-rom eller en kombinasjon med s-rom. Boligtvistnemnda avgjorde for eksempel en sak i 2012, hvor avviket var på 4,3 %. Dette ble i den saken ansett tilstrekkelig til å gi prisavslag. Du finner avgjørelsen [her](#).

Nemnda uttalte i samsvar med en dom fra Høyesterett i denne saken, at avviket måtte for å kunne gi rett til prisavslag, overskride en "bagatellgrense", dvs. være "av en viss størrelse". Den nedre grensen ble i samsvar med uttalelsen fra Høyesterett gjengitt til at "Mindre avvik i en arealoppgave, der selgere ikke kan klandres for feilen, bør derfor ikke anses som en mangel ved boligen".

I tvisten for Høyesterett som nemnda sammenlignet med, var avviket på 8,9 % regnet på grunnlag av det oppgitte arealet. Høyesterett fant at dette klart representerte et avvik av en størrelse som gjorde at leiligheten hadde en mangel som gav rett til prisavslag.

Det ble også vist til at høyesterett har uttalt at kjøpere generelt legger vekt på opplysninger om areal, og at "bare dersom det foreligger helt konkrete omstendigheter som tilsier at den aktuelle kjøperen har vært motivert annerledes, vil individuelle (eller subjektive) forhold få betydning".

Hos oss får du advokat som er spesialist på eiendomsrett. Firmaet har over 12 års erfaring med saker som gjelder bolig og eiendom. Vi yter bistand over hele landet.



Dersom du har behov for en advokat som er spesialist i eiendomsrett er du velkommen til å sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**. Åpningstider: 08.00 - 17.00 man - fre.

MEDLEMMER  Advokatforeningen

**Vår spesialkompetanse:**

- kartlegging og løsning av tvister som gjelder eiendom
- reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- reklamasjon ved kjøp og salg av håndverkertjenester
- Nabotvister og veiretter
- Odelsrett