

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-067

25.1.2019

Protector Forsikring ASA

WA - Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Sommerstue / innglasset terrasse – del av boligens areal i P-rom? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En 3-roms leilighet i Bergen oppført i 2009 ble solgt som den er for kr 6,99 mill. i 2017. En del av boligens terrasse var innglasset, og ble i salgsdokumentene omtalt som en "sommerstue". Det ble opplyst ved salget at boligens areal var 111 m² i P-rom, og dette inkluderte sommerstuen. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over at sommerstuen var inkludert i beregningen av boligens areal i P-rom, og anførte at det egentlige arealet skulle være 98 m². Kjøper oppdaget også fukt- og vannskader i boligen, som selger hadde opplyst at var utbedret før salget. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at sommerstuens areal ikke var feilklassifisert og at kjøper hadde sett boligen på visning i forkant av visning. Selger hadde ikke vært kjent med fuktskader utover det som var opplyst i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende verditap og utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av uriktig opplysning om areal og vanninntrenging, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 3-roms leilighet i Bergen oppført i 2009.

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

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

P-rom: Entre / gang, vaskerom, wc-rom, badrom, soverom, kontor / gjesterom, stue / spisestue / kjøkken, sommerstue

...

Sommerstue

Ønsker man å søke ly for regnet men likevel kose seg ute, så kan man ta i bruk sommerstuen.

Under "arealer og fordeling per etasje" ble det opplyst:

Etasje: Primærrom: 111 kvm, Bruksareal: 113 kvm, Bruttoareal: 121 kvm

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligens bruttoareal (BTA) var på 121 m², bruksareal (BRA) var på 113 m² hvor henholdsvis 111 m² utgjorde P-rom og 2 m² utgjorde S-rom. I rapportens premisser fremgikk det at rommene ble definert etter bruk på befaringstidspunktet, selv om bruken kunne være i strid med gjeldende byggeforskrifter. Dersom det forelå tvil om hva rommet brukes til, ville benevnelsen fastsettes etter taksmannens skjønn. I romfordelingen fremgikk det bl.a. at

"sommerstue" var medtatt som P-rom. Det var påpekt under "*kommentarer til arealberegningen*" at sommerstuen var målt til 12,78 m².

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2010. I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "*ja*" på spørsmål om selger kjente til om det "*er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?*". Det ble gitt følgende opplysning:

Svak lekkasje i garasjeanlegg. Utbygger er i en prosess for å utbedre årsak.

Selger hadde også krysset av for "*ja*" på spørsmål om selger kjenner til om "*det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f. eks rotter, mus, maur eller lignende?*". Selger ga følgende informasjon:

3 terrassedører mot syd er utbedret av utbygger etter vanninnsig. Tak på sommerstue er skiftet etter vannskade og ferdigstilt i 2017.

Arbeidene var opplyst utført av navngitte faglærte. Det var ytterligere presisert:

Skiftet tak på sommerstue i 2017. Nye fuger på deler av terrasse.

På spørsmål om det var "*innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?*" hadde selger krysset av for "*ja*" med følgende kommentar:

Taket på sommerstuen er reetablert av utbygger etter vannlekkasje. Taket ble ferdigstilt med nye spotter i 2017. Varmekabler i sommerstuen er fra byggeår. Samtidig som taket ble reetablert ble det gjort en egeninnsats for å etablere en skyvedør mellom terrasse og sommerstue.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,99 mill., og overtatt av kjøper 4.8.17.

Kjøper vurderte å selge boligen, og kontaktet derfor takstmann TF. for en verdivurdering. Det ble da oppdaget et avvik ved boligens P-rom. Takstmann TF. utarbeidet reklamasjonsrapport datert 2.12.17, hvor det fremgikk følgende:

Basert på siste salg av leiligheten utgjør arealavviket (13m²/P-rom) Kr 818 647,7 i redusert verdi.

Vurdering av markedsmessig tap basert på at leiligheten mister et funksjonelt soverom: Kr 300 000,-

...

Det aktuelle rommet er i praksis en innglasset terrasse som ihht målereglene (Takstbransjens retningslinjer for arealmåling) er definert som S-rom. Nevnte sommerstue har på salgstidspunktet ikke isolerte yttervegger som gir fare for kondensering samt kaldras. Sommerstue er også utett da det er tilsig av overflatevann under terrassedør.

Videre har etablering av sommerstuen forringet lysinnslippet til tilstøtende soverom.

Selskapet engasjerte takstmann HS. til å besiktige eiendommen. Han utarbeidet rapport datert 26.1.18 hvor det fremgikk:

Sommerstuen er ikke fullverdig isolert. Anførte lekkasjer under terrassedøren lar seg utbedre uten høye kostnader. Likevel fremgår det av forutsetningene i tilstandsrapporten at det er rommets bruk på befaringstidspunktet som avgjør om rommet kan defineres som P-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. På bilder i salgsoppgaven fremstår sommerstuen som en innredet del av boligen.

Sommerstuen er kun delvis isolert og er derfor ikke egnet som oppholdsrom om vinteren. Rommet tilfredsstiller derfor ikke byggeforskriftenes krav til varmeisolering i rom for boligformål. I følge retningslinjene for arealmåling skal ikke innglassede balkonger normalt regnes med som P-rom. Rommet som her vurderes fremstår ikke som innglasset balkong, og med bakgrunn i nevnte retningslinjer er det takstmannens skjønn som avgjør om arealet kan regnes som P-rom.

Kjøper oppdaget også vanninntrenging ved bygningen generelt, samt i kjøpers bolig hvor vann kom inn gjennom et vindu i stue. Styret opplyste at dette hadde vært et problem også i andre leiligheter og at det trolig skyldtes vanninntrenging fra balkongene i 4. etasje. Vann rant også inn i sommerstuen ved regnvær.

Kjøper fremla en rapport som ble utarbeidet av sameiet i selgers eiertid i 2011, for å undersøke vannskader som hadde blitt avdekket. Det var blant annet beskrevet at overflatevann som naturlig ledet i nedgangen til garasjeinngangen ble delvis liggende i en vanndam på grunn av utilstrekkelig fall til sluk. Vann rant også over kanten fra nivået over hovedinngangen. Dette kunne utbedres ved å etablere en vannese. Det rant også en del vann når det regnet over kanten til inngangsparti ved seksjon 1, som kunne utbedres ved en ombygging slik at vannet som kommer på platået ved inngangen til seksjon 1 hindres i å renne nedover fasaden. Det manglet også grunnmursplast på utsiden av betongmuren ved inngangspartiet. Det var også oppdaget fuktvandring under hovedinngangsdøren som følge av utetthet mellom overgang og betongdekket, samt lekkasje i garasje.

Takstmannens ansvarsforsikringsselskap avviste at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten hadde noe ansvar i saken, blant annet fordi det fremkom klart og tydelig av rapporten at sommerstuen var inkludert i P-rom. Det lå innenfor takstmannens skjønn å vurdere om arealet skulle klassifiseres som P-rom eller S-rom.

Ifølge selskapet har selger har forklart å ha hatt kjennskap til vanninntrenging i tak sommerstue/terrasse, terrassedører og garasjeanlegg, men dette var utbedret kort tid før salget og opplyst om i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om boligens areal, jf. avhl. § 3-8, og at selger hadde holdt tilbake opplysninger om lekkasjer og vanninntrenging, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har anført at sommerstuens areal ikke skulle medregnes i boligens bruksareal (BRA) eller primerrom (P-rom), ettersom den ikke var isolert og ikke kunne benyttes som oppholdsrom vinterstid. Kjøper viste til at det ved et videresalg måtte opplyses om et vesentlig mindre areal enn da boligen ble kjøpt. Klassifiseringen av arealet var i strid med takstbransjens retningslinjer og med en alminnelig god faglig takstmanns vurderinger. Arealavviket utgjorde 12,5 % av boligens totalareal og hadde virket inn på kjøpsavtalen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble gitt en uriktig opplysning om sommerstuens areal, jf. avhl. § 3-8, og at selger ikke hadde kjennskap til lekkasjer ut over hva som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom frem til at var gitt en uriktig opplysning ettersom sommerstuen var klassifisert som P-rom, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fant imidlertid ikke holdepunkter i saken for at selger hadde kjent til vanninntrenging som ikke var utbedret, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at arealet benevnt "sommerstue" i salgsdokumentasjonen er medregnet i boligens primærareal. Kjøper anfører at dette er uriktig, og at boligen følgerlig har et lavere primærareal (P-rom) enn oppgitt ved salget.

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel dersom den har innvirket på kjøpsavtalen.

I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, fremgår det under egne premisser blant annet at rom defineres etter rommets bruk ved befaringstidspunktet selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Videre heter det at arealer måles etter *"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger. Dersom det foreligger tvil om hva rommet brukes til, vil benevnelsen fastsettes etter skjønn"*. Kjøper har innhentet en redegjørelse fra takstfirma S. i april 2018 om arealberegningsregler. Fra redegjørelsen siteres:

Gjennomgang av veileder H-2300 Grad av utnytting

Bruksareal for boenhet er definert i § 5-4 Bruksareal. Det følger av definisjonen at bruksareal for en boenhet er "det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger". Det følger videre av en omtale av innglassede terrasser som er relevant. Teksten hitsettes:

"(s)olenergirom f.eks. innglasset balkong, vinterhage e.l. som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert) og er del av hoveddel skal også tillegges bruksarealet".

Det sentrale er at arealet lar seg benytte på lik linje med annet bruksareal i boenheten; derav presiseringen "isolert".

Gjennomgang av takstbransjens retningslinjer ved arealmåling

Det følger av Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave gjeldende fra 9.2.15, hva som skal medregnes i ulike arealkategorier. Retningslinjene tar utgangspunkt i NS3940:2012 og veileder H-2300. I retningslinjenes pkt. 4.1 fremgår det at "bruksareal" defineres som "det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde". Det følger av retningslinjenes pkt. 4.3 hva som inngår i primærdel og sekundærdel av bolig, og disse tabellene hviler på hva som er boenhetens BRA.

På side 12 i veilederen omtales innglassede balkonger. Teksten hitsettes:

"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 sveitervillaer), vinterhager/sommerstuer."

I unntakstilfeller kan innglassede balkonger anses som P-ROM, men dette fordrer at "arealet inngår i og brukes som en del av boligens øvrige oppholdsrom". Rommet skal da heller "ikke lengre benevnes som innglasset balkong, men etter sin bruk, f.eks. stue, spisestue e.l."

Nemnda legger dette til grunn. Oppsummeringsvis har altså takstmannen opplyst at det er bruken av det enkelte rom på befaringstidspunktet som er bestemmende ved arealmålingen. Det følger videre av takstbransjens retningslinjer ved arealmåling at innglassede balkonger i utgangspunktet er å betrakte som S-ROM, men at de i unntakstilfeller kan anses som P-ROM etter en konkret vurdering av takstmannen.

Nemnda bemerker at den ikke finner det nødvendig å ta endelig stilling til om det var korrekt å definere sommerstuen som P-ROM, slik som takstmannen etter en skjønnsmessig vurdering har gjort i denne saken. Selv om det legges til grunn at sommerstuen uriktig er medregnet som P-ROM, kan ikke nemnda se at den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpsavtalen. Det vises til at det i tilstandsrapporten tydelig er opplyst at sommerstuen er medregnet i P-ROM med 12,78 m². Nemnda bemerker at ideelt sett var det ønskelig at takstmannen også hadde oppgitt at arealberegningen av sommerstuen fravek hovedregelen i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, men nemnda finner ikke å kunne tillegge dette avgjørende betydning slik denne saken ligger an. Videre er sommerstuen gjennomgående benevnt som nettopp det i salgsprospektet, både i teksten og tegningen, samt i tilstandsrapporten. Kjøper har også på visning kunnet se størrelsen på de ulike bruksarealene – herunder gjøre seg opp en mening om sommerstuens egenskaper og bruksområde. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det i denne saken ikke er en arealsvikt i egentlig forstand, men snarere et spørsmål om hvordan ulike areal innenfor boligens samlede bruttoareal skal betegnes.

På denne bakgrunn har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet vanninntrenging ulike steder i bygget. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkt i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte fukt- og vannskadene. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering er følgelig basert på sakens dokumenter. Som fremholdt av sekretariatet, har selger forklart at disse ble utbedret i regi av sameiet før salget og selger har avvist kjennskap til ytterligere fuktskader. Dersom selger har utbedret skader og avvik ved boligen, og det ikke er grunn til å tro at dette ikke har vært vellykket, har selger som utgangspunkt ikke opplysningsplikt om dette. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er holdepunkter for at selger ikke har vært i god tro om utbedringene som ble utført i regi av sameiet. Det finnes heller ikke holdepunkter for at selger har vært kjent med eksisterende fukt- og vannskader.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)