

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-461

6.6.2019

HELP Forsikring AS

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

Boligkjøperforsikring – walk-in closet/omklæringsrom som P-rom – sannsynlig at det foreligger en mangel?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos selskapet ved kjøpet av en to-roms leilighet i Oslo på 53 kvm (P-rom). Leiligheten har et rom i tilknytning til soverommet, som i salgsprospektet ble omtalt som "*walk-in closet*". I tilstandsrapporten ble rommet omtalt som et "*omklæringsrom*", og det fremgikk av rapportens arealberegning at rommet var inntatt i boligens areal i P-rom. Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill., og overtatt av sikrede den 30.9.18. Samme kveld som overtakelsen, oppdaget sikrede at leiligheten var mindre enn opplyst, da leilighetens walk-in closet var medregnet som P-rom i boligens areal. Selskapet reklamerte først på vegne av sikrede, men avsluttet deretter saksbehandlingen ettersom selskapets takstmann var av den oppfatning at rommet var stort nok til å brukes som omklæringsrom, og dermed kunne regnes som en del av boligens P-rom. Nemnda kom til at selskapets avslag var berettiget.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om bistand fra ekstern advokat

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på selskapets avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Da selger selv kjøpte boligen fremgikk det av salgsoppgaven at boligen hadde et bruksareal på 51 kvm og et boligareal på 47 kvm. Det fremgikk også at boligen hadde en god bodløsning. Plantegningen viste at det var en bod i tilknytning til soverommet som var adskilt med skyvedør.

Ifølge opplysning fra Skatteetaten innrapporterte selger at boligens areal var på 47 kvm.

I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos selskapet. Fra vilkårene hitsettes:

4. Hvilke tap dekkes av forsikringen

Dersom eiendommen ikke stilles til sikredes disposisjon til avtalt tid (forsinkelse), eller det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven, dekkes nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er selskapet som gjør denne vurderingen.

I prospektet ble boligen beskrevet som moderne med en gjennomgående god standard fra byggeåret, 2007. Det ble opplyst at boligens P-rom var på 53 kvm som besto av entré, bad, soverom med walk-in closet og stue med kjøkken. Prisantydning var kr 4,2 mill. Fra prospektet hitsettes:

Innerst i soverommet skjult bak skyvedører finner du en walk-in garderobe som i dag er utstyrt med to doble høyskap og har potensiale for flere oppbevaringsmøbler.

Bilder av walk-in closet var inntatt i prospektet og fremgikk også av plantegningen, hvor rommet var angitt som "skap". I tillegg ble det opplyst at selger hadde kjøpt garderobeskapene i løpet av de siste 2 årene.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Under pkt. "Egne forutsetninger" ble det opplyst at boligens bruksareal var målt i henhold til NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Under pkt. "Arealer" ble det opplyst at boligen hadde et bruttoareal (BTA) på 58 kvm og bruksareal (BRA) og P-rom på 53 kvm. Under pkt. "Romfordeling" ble det opplyst at P-rom besto av entré/gang, bad, omkleddningsrom, stue/kjøkken og soverom.

I egenerklæringen opplyste selger å ha bodd i boligen i 2 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,35 mill. ved udatert kjøpekontrakt og overtatt av sikrede den 30.09.18.

Sikrede har forklart til selskapet at hun fikk en boligperm av selger på overtakelsen. Da hun kom hjem, bladde hun gjennom denne og oppdaget at leiligheten hadde et areal på 44,7 kvm, og ikke 53 kvm som det ble opplyst ved salget. Sikrede meldte saken til selskapet den 1.10.18.

Selskapet reklamerte på vegne av sikrede til boligselgerforsikringsselskapet den 9.10.18, og anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. I e-post til sikrede samme dag, vurderte selskapets saksbehandler at slik saken var opplyst, forelå det en mangel etter avhl. § 3-8.

Selskapet sendte sin interne takstmann på befaring den 15.10.18. Ifølge rapport datert 16.10.18, var leilighetens areal på 52 kvm. Videre fremgikk det også at det var riktig å definere arealet i omkleddningsrommet som P-rom da dette var stort nok til at man kunne stelle seg, kle seg og oppholde seg der i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Selskapet avslo videre advokatbistand i e-post av 29.10.18.

Sikrede har fremlagt e-poster fra byggteknisk support i Huseiernes Landsforbund datert 2.5.19:

Hovedregel.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er S-rom eller P-rom.

Jeg tar ikke stilling til om dette aktuelle rommet er walk-in closet.

Men walk-in closet skal defineres som S-rom.

Jeg vil anbefale å se på bygge meldte tegning for definisjon av rommet.

...

Det jeg skriver er ikke noen fremstilling eller egen definisjon av målingsregelen.

Det er hva takstmannen har definert dette rommet som på befaringstidspunktet som gjelder.

Når da megler villeder med en anene definisjon, er dette noe han må svare for i en eventuell tvist.

Sikrede fremla også byggetegning for boligen, hvor det aktuelle rommet var angitt som en bod.

Sikrede har i hovedsak anført at selskapet urettmessig har avslått advokatbistand i saken. Sikrede har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 da det ble gitt en uriktig opplysning om boligens areal, og at dette hadde virket inn på avtalen. Ved at walk-in closet var medtatt i boligens areal i P-rom hadde arealet blitt overdrevet. Sikrede viste til at det aktuelle rommet ved salget var omtalt både som walk-in closet og omkleddningsrom, uten hensyn til at kun sistnevnte var måleverdig som P-rom. Et walk-in closet kunne ikke innregnes som P-rom, da et slikt rom ikke var ment som et oppholdsrom. Sikrede viste til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at selskapets innstilling av saken var rettmessig, jf. forsikringsvilkårene pkt. 4. Hva gjaldt mangelsspørsmålet anførte selskapet at det ikke forelå et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, og uansett heller ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. I tråd med nemndas avgjørelser i FinKN-2019-067 og FinKN-2018-517, konkluderte sekretariatet med at det ikke fremsto som sannsynlig at sikrede hadde et rettmessig krav etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder hvorvidt sikrede, som har kjøpt boligkjøperforsikring, har krav på ytterligere bistand i anledning krav mot selger av boligen.

Forsikringen dekker ifølge vilkårene pkt. 4 nødvendige kostnader ved reklamasjon og rettslig tvist med selger og selgers eierskifteforsikringsselskap dersom det er *"sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en eller flere kjøpsrettslige mangler i henhold til kjøpsavtalen og avhendingsloven"*. Videre fremgår at det *"er selskapet som gjør denne vurderingen"*.

Nemnda bemerker at boligkjøperforsikringens vilkår pkt. 4 er endret ved at det nå heter at det må foreligge *"sannsynlighetsovervekt"* for at det foreligger en kjøpsrettslig mangel for at boligkjøperforsikringen skal komme til anvendelse. I tidligere klagesaker mot dette selskapet har forsikringsvilkårene angitt som en forutsetning for dekning at det fremsto *"sannsynlig"* at boligen hadde en mangel etter avhendingsloven, og at det forelå et krav mot selger som *"med sannsynlighet"* kunne føre frem. Nemnda har i sin praksis tolket dette som et spørsmål om mangelsforholdet er prosedabelt. Som også påpekt i FinKN-2019-066 kan det reises spørsmål ved om denne endringen er avtalerettslig gyldig, men dette er ikke anført – og nemnda finner uansett ikke grunn til å ta stilling til dette.

Selv om det lavere beviskravet i de tidligere forsikringsvilkårene legges til grunn – nemlig at saken må anses som prosedabel – er det etter nemndas skjønn ikke grunnlag for å reise innvendinger mot selskapets avslag på videre forsikringsdekning i denne saken. Nemnda legger, som sekretariatet, avgjørende vekt på at to takstmenn – både selgers og selskapets egen – på et faglig grunnlag har vurdert det omtvistede arealet til å være P-rom. Nemnda kan ikke se at selgers tidligere skattemelding kan tillegges noe særlig bevismessig verdi på dette punktet. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling er lagt til grunn, og selskapet har basert seg på dette i sin vurdering av om saken er prosedabel – dvs. om det foreligger et arealavvik og en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda mener selskapets avslag på videre bistand under boligkjøperforsikringen var berettiget, og at klagen ikke kan føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Hege Sundby (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).