

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-636

9.7.2024

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – arealavvik/ikke-godkjent vaskerom – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en leilighet i september 2022. I salgsprospektet ble det opplyst at areal i P-rom var 64 kvm, og at rom innredet som vaskerom opprinnelig var byggemeldt som bod, men at ombyggingen ikke var søkt eller godkjent av kommunen. I tilstandsrapporten fremgikk det at areal i P-rom var 64 kvm. Det ble opplyst om opplegg for vaskemaskin på "bod/vaskerom", med opplysning om at "Sluk er ikke befart". I forbindelse med planlagt videresalg høsten 2023, innhentet sikrede ny tilstandsrapport 13.9.23. I denne fremgikk det at "bod/vaskerom" ikke oppfylte kravene til P-rom fordi det manglet sluk. I revidert tilstandsrapport 17.11.23, oppga samme takstmann "bod/vaskerom" som P-rom, men ga rommet TG 3 som følge av manglende sluk. Sikrede kontaktet foretaket, og viste til at det forelå arealavvik på 3 kvm som følge av at bod/vaskerom ikke kunne anses som P-rom. Videre ble det anført at rommet ikke skulle vært markedsført som våtrom når det ikke var godkjent for bruken. Foretaket reklamerte på vegne av sikrede, men avslo senere videre bistand under henvisning til at det ikke var sannsynlig å nå frem med et mangelskrav. Foretaket viste til at bruken av rommet var avgjørende for klassifisering som P-rom, og at sikrede ble forespeilet en bod som kunne brukes til vaskerom, men som ikke var godkjent for bruken. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre bistand fra foretaket.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på foretakets avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen som følge av arealavvik/ikke-godkjent vaskerom. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en 3-roms eierseksjonsleilighet oppført i 2018/19.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem.

I salgsprospektet sto det bl.a.:

Dønn strøken 3-roms (2019) (...) Nybygg med lave bo- og strømkostnader

(...) P-ROM 64 m²

Bruksareal 64 m²

(...)

KORT FORTALT

(...) Innhold:

Gang, stue/kjøkken, bad, bod/vaskerom og to soverom + ekstern bod i kjeller.

(...)

AREALER OG INNHOLD

Bruksareal 64 kvm

Primærom 64 kvm

Beskrivelse

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Primærom 64m²: gang, stue/kjøkken, bad, bod/vaskerom og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten én bod i byggets kjeller med et innvendig areal på 5,1m².

(...)

MODERNISERING

(...) Gjort om bod til våtrom. (...)

(...)

DIVERSE

(...) Rom innredet som vaskerom er opprinnelig byggemeldt som bod. Ombygging fra sekundærom til primærom er søknadspliktig. Ombyggingen er ikke søkt og godkjent hos kommunen. Kjøper overtar videre ansvar og risiko for dette. (...) Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er bygge meldt/godkjent. (...)

(...)

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.09.2019. Ferdigattesten omhandler nybygg bolig (...) At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent (...)

Fra tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann J. den 28.8.22 hitsettes:

Andre VVS-installasjoner – TG 0

På bod/vaskerom er det opplegg for vaskemaskin. Sluk er ikke befart.

(...)

Arealer

(...)

P-rom: 64 m² (Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod/vaskerom)

Kommentar

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler. Bod/vaskerom er pga. at rommet benyttes som vaskerom medtatt i primærarealet. Dette etter takstmannens skjønn.

Nettoareal av hvert rom

(...)

Vaskerom: 3,5 m²

(...)

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2018. På spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut siden byggeåret, var det krysset av "nei". Det var også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse/ferdigattest.

Boligen ble solgt for kr 4,31 mill. i september 2022. I forbindelse med kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket.

I forbindelse med planlagt videresalg av boligen høsten 2023, besiktiget takstmann F. boligen for å utarbeide tilstandsrapport. Takstmann F. skal ha informert sikrede om at boden/vaskerommet ikke oppfylte kravene for å regnes som et P-rom, og at det manglet sluk i rommet. I tilstandsrapport fra takstmann F. datert 13.9.23 ble boligens areal oppgitt til 64 m² (BRA), hvorav 61 m² P-rom og 3 m² S-rom. Det fremgikk videre:

Bod benyttes som vaskerom (har røropplegg, avløpsrør som går i vegg og waterguard (lekkasje sikring), men rommet har ikke sluk.

(...)

Bod – TG 1

Keramiske fliser på gulv. Malt platekledning på vegger. Ventilasjon via avtrekksventil. Røropplegg og avløp for vaskemaskin, Waterguard (lekkasjesikring iom rommet ikke har sluk), sentral/skap for rør i rør system, aggregatet for balansert ventilasjon.

I en revidert tilstandsrapport datert 17.11.23 hadde imidlertid takstmann F. oppgitt bod/vaskerom som P-rom, men gitt rommet TG 3:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke sluk i hh krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Andre tiltak:

Overvåk ved bruk.

Rommet er ikke godkjent som vaskerom da det ikke har sluk.

Det er "waterguard" (lekkasjesikring) i rommet som stopper vanntilførsel ved en evt lekkasje.

Ut fra overnevnte bør vaskemaskin ikke benyttes hvis man ikke er tilstede i leiligheten tilfelle "Waterguard" ikke fungerer av uvisse grunn, slik at man kan følge med og evt stenge vann hvis lekkasje oppstår. Når dette er nevnt blir beskrevne forhold lik som om at man benytter eks en integrert vaskemaskin på kjøkken, som er en godkjent løsning uten sluk.

Kostnadsestimat på dette punktet er med forbehold da det er uvisst om det er praktisk mulig å montere sluk i gulvet nå i ettertid (om man eks kan reife i gulv og lede mot avløpsrør i vegg) Dette resulterer også i så fall at gulvfliser må skiftes og det må bygges fall ect.

Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000

Forholdet ble meldt inn til foretaket, som på vegne av sikrede reklamerte over arealavvik, samt at vaskerommet ikke oppfylte gjeldende krav.

I brev datert 17.10.23 informerte foretaket om at det ikke var hensiktsmessig å føre saken videre, ettersom det ikke var sannsynlig at et krav mot selger ville føre frem.

Sikrede har lagt frem uttalelser fra megler B., som skulle gjennomføre videresalget av boligen, samt fra takstmann F. Megler B. uttalte:

For å kunne kategoriseres et rom som våtrom og brukes som et våtrom, er det vel et krav til at det skal være sluk i rommet. Basert på bildene fra bod/vaskerom når leiligheten ble tatt bilder av regner jeg ikke med at det var umulig å se at rommet ikke hadde en sluk.

Takstmann F. forklarte bl.a. følgende:

Hvis man beskriver et våtrom (bad el vaskerom) så skal det utføres våtromsundersøkelse i hhv forskrift.

Hvis våtrommet ikke har sluk er dette ett alvorlig avvik, rommet er da ikke godkjent som våtrom. Sluk er helt klinkende klart et av sjekkpunktene (det skal kontrolleres, og hvis det ikke er mulig å kontrollere det (eks under et innflist badekar uten inspeksjonsluke) skal det beskrives tydelig (at det ikke er mulig å kontrollere, og risiko grunnet dette, dette i seg selv vil også gi negativ tilstandsgrad i hhv forskrift, fordi det er krav til at sluk skal ha enkel adkomst for rengjøring). I dette tilfellet er det også helt klart mulig å kontrollere (vippe vaskemaskin, se under).

Sikrede har også fremlagt en video av det aktuelle rommet.

Sikrede har anført at foretakets avslag på dekning under boligkjøperforsikringen var uberettiget. Det ble vist til at det foreligger et arealavvik på 3 kvm/4,69 % av 64 kvm P-rom, at det aktuelle rommet ikke skulle vært markedsført som et våtrom når det ikke var godkjent for bruken, og at takstmannen ikke hadde oppfylt minstekravene i takstforskriften og skulle ha avdekket det manglende sluket. Rommet hadde ikke sluk, og skulle ikke ha blitt omtalt som vaskerom.

Forsikringsforetaket har anført at avslaget på dekning var berettiget. Det ble vist til at bruken av rommet var avgjørende for takstmannens skjønnsmessige klassifisering, og at rommet ble brukt som et P-rom. Videre ble sikrede forespeilet en bod som kunne brukes til vaskerom, men som ikke var godkjent for slik bruk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynlig at det forelå mangelsansvar, og at videre bistand iht. forsikringsvilkårene pkt. 5 dermed ikke var dekningsmessig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om sikrede (kjøper) har krav på videre bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket i sak mot selger med krav om prisavslag grunnet mangel da vaskerom ikke oppfyller krav til våtrom, samt uriktig oppgitt P-rom.

Nemnda slutter seg til sekretariatets redegjørelse for hva som er sakens tvistetema – nemlig om sikredes krav mot selger og boligselgerforsikringsforetaket er prosedabelt eller ikke.

Sikrede har for det første anført at det foreligger et arealavvik knyttet til oppgitt P-rom. Sekretariatet fremholdt følgende om dette spørsmålet:

Sekretariatet er enige i foretakets anførsel om at det er den faktiske bruken av rommet som er avgjørende for takstmannens skjønnsmessige klassifisering. Dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, se pkt. 4.3 "hovedregel":

"Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P- ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

I tilstandsrapporten skrev takstmannen at rommet etter hans skjønn var å regne som P-ROM fordi det ble benyttet som vaskerom. Han hadde altså begrunnet valget sitt, dette i tråd med retningslinjenes pkt. 4.3 "spesielle tilfeller".

Ettersom takstmenn må tilstå et visst skjønnrom når rom skal kategoriseres som P-ROM eller S-ROM, er det i nemndspraksis lagt til grunn at det avgjørende er om takstmannens skjønn på befaringstidspunktet var uforvarlig eller klart feil. (...)

Sekretariatet har vurdert fremlagte bilder av rommet, og mener at rommet helt klart fremsto som et P-ROM på befaringstidspunktet. Når det gjelder det manglende sluket, vises det til ovennevnte sitat fra takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, pkt. 4.3 "hovedregel", hvor det står at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det er altså ikke nødvendigvis avgjørende for takstmannens kategorisering om rommet ikke godkjent som våtrom fordi det mangler sluk. Det er heller ikke avgjørende at bruksendringen av rommet ikke er omsøkt og godkjent.

Sekretariatet mener derfor at kategoriseringen av rommet som P-ROM var korrekt. Vi tilføyer at takstmann F. tilsynelatende også har innsett egen feil og endret mening om kategoriseringen, når han i den oppdaterte tilstandsrapporten av 17.11.23 valgte å kategorisere rommet som P-ROM. Så lenge rommet er innredet som det er, er det ikke feil å markedsføre boligen med P-ROM på 64 kvm ved et eventuelt videresalg.

Det er altså ikke prosedabelt at det foreligger et arealavvik, jf. avhl. § 3-3 andre ledd.

Nemnda er enig i dette. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan følgelig ikke se at det er prosedabelt at det var oppgitt uriktig areal for P-rom, jf. avhl. § 3-3 andre ledd.

Når det gjelder spørsmålet om saken er prosedabel hva gjelder mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-2 første ledd og 3-7, heter det i sekretariatets vurdering:

Vi viser til at takstmann J. ikke hadde skilt ut vaskerommet som et eget vurderingspunkt i tilstandsrapporten. I den første tilstandsrapporten fra videresalget hadde takstmann F. gjort en kort vurdering av rommet og gitt det TG 1, selv om det manglet sluk. I den oppdaterte tilstandsrapporten hadde imidlertid F. gitt rommet TG 3, og begrunnet dette med manglende sluk.

Det at F. selv har endret mening, både når det gjelder arealangivelser og tilstandsvurdering, kan tas til inntekt for at det er vanskelig å vurdere rommet, også for bygningssakkyndige takstmenn. Det er ikke helt overbevisende når takstmann F., som ga rommet TG 1 til tross for manglende sluk, senere argumenterer for at manglende sluk er et alvorlig avvik som skal utløse TG 3. Vi mener at det kunne vært relevant å vite hvordan en uavhengig tredjepart vurderer rommet. Takstmann F.s usikkerhet er like fullt et bevismoment som bør tillegges vekt ved vurderingen av takstmann J.s aktsomhet og undersøkelser.

Når det gjelder rommets lovlighet, sto det i salgsprospektet at rommet opprinnelig var byggemeldt som bod, at omgjøringen til vaskerom var søknadspliktig, at ombyggingen ikke var omsøkt og godkjent hos kommunen, samt at kjøper overtok risiko og ansvar for dette. Etter vårt skjønn må et slikt forbehold anses tilstrekkelig spesifisert og tydelig at det var egnet til å virke inn på en alminnelig kjøpers vurdering av eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre ledd andre punktum. Du må anses kjent med opplysningene om den manglende godkjenningen av bruksendringen, og kan ikke gjøre denne gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd, jf. § 3-1.

Du ble derimot ikke gitt eksplisitte opplysninger om at rommet ikke oppfylte krav til våtrom. Foretaket har anført at du måtte regne med dette, ettersom det ble informert om manglende godkjenning av bruksendringen, samt fordi rommet gjennomgående ble omtalt som bod/vaskerom.

Sekretariatet er enige i at det må ha vært usikkerhet knyttet til rommet. For det første risikerte du et kommunalt pålegg om tilbakeføring av rommet. For det andre ble rommet i all hovedsak omtalt som bod/vaskerom, og ikke som vaskerom. Dersom rommet hadde vært et fullverdig vaskerom, er det grunn til å anta at rommet kun vill blitt omtalt som dette. For det tredje var ikke rommet tilstandsvurdert, så utførelsen var i stor grad ukjent. For det fjerde var det ikke gitt skriftlige opplysninger om hvorvidt ombyggingen var gjort av faglærte eller ikke.

Alle disse omstendighetene tatt i betraktning, finner vi at det var grunn til å anta at rommet ikke oppfylte alle krav til våtrom, og at det ikke var grunnlag for en bestemt forventning om at rommet hadde sluk, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Vurderingen har riktignok bydd på noe tvil, idet manglende sluk er et risikomoment ved et våtrom, selv i tilfeller hvor det er etablert waterguard. Alle forhold tatt i betraktning, har vi likevel kommet til at det ut ifra sakens dokumenter fremstår såpass vanskelig å nå frem med et krav at heller ikke denne delen av saken er å regne som prosedabel.

Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger også på dette punktet. Riktignok er dette spørsmålet noe mer tvilsomt enn vurderingen over av om det er oppgitt riktig P-romsareal, men nemnda kan etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget ikke se at det var grunn til å anta at rommet var et våtrom og at det hadde sluk. Rommet er gjennomgående omtalt som

"bod/vaskerom" og det var ikke tilstandsvurdert. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det ikke er prosedabelt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Etter nemndas syn, var foretakets avslag på videre bistand berettiget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).