

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-803

9.9.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Arealavvik – omkleddningsrom/bod/garderobe angitt som P-rom – avhl. § 3-8.

En leilighet oppført i 1962 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper 20.7.20. I salgsprospektet ble det informert om en bod som kunne benyttes som "walk-in closet". Det ble opplyst at boligens areal i P-rom og BRA var 83 m². Kjøper innhentet en verdivurdering av boligen i 2023, og i den forbindelse opplyste megler at boligens areal i P-rom var 78 m², ettersom bod/garderobe ikke kunne anses som P-rom. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger om boligens areal. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at arealmålingen ved salget var korrekt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 4-roms andelsleilighet i Vestland fylke oppført i 1962.

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

Innbydende 4-roms med god standard (...)

(...)

"WALK IN CLOSET"

"walk-in closet" Bod med mulighet for stativ til klær og oppbevaring.

(...)

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

(...) Primærareal:

Følgende rom inngår i boligens primærareal: Gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.

Samlet primærareal (P-rom) = 83 kvm.

Samlet bruksareal (BRA) = 83 kvm.

Samlet bruttoareal (BTA) = 91 kvm.

I eierskifterapporten utarbeidet av takstmann H. ble boligens areal angitt til 83 m² (BRA/P-rom). P-rom inkluderte bl.a. "garderobe (4,9 m²)". Det var inntatt følgende merknad:

Rom omtalt som garderobe er opprinnelig en bod.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,13 mill., samt andel fellesgjeld kr 155 862, ved kjøpekontrakt datert 8.7.20, og overtatt av kjøper den 20.7.20.

Da kjøper skulle be om refinansiering fra banken i mai 2023, kontaktet kjøper en megler for en oppdatert verdivurdering. Megleren informerte om at boligens P-rom var 78 kvm og ikke 83 kvm, ettersom megleren mente at boden tilknyttet det ene soverommet ikke var P-rom.

Kjøper reklamerte overfor foretaket, og kontaktet takstmann F. for kontrollmåling. I kontrollmålingsrapporten anga takstmann F. bodrommet på 5,0 kvm som S-rom.

I en fremlagt verdivurdering, hvor det ble lagt til grunn at boligens BRA/P-rom var 83/78 kvm, ble boligen verdivurdert til kr 3 mill.

Foretaket mente at det var riktig å vurdere rommet som et P-rom. Det ble vist til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, samt til en uttalelse fra takstmann H. Takstmann H. skrev at bruken av rommet var avgjørende for kategoriseringen, og at det ikke var gitt noen begrunnelse for hvorfor hans vurdering var feil. Han bemerket også at han hadde informert om at rommet opprinnelig var en bod.

Kjøper kontaktet igjen takstmann F., som i en fremlagt uttalelse skrev at rommet var en bod ved hans befaring. Han beklaget at arealmålingsreglene var skapt for å lage konflikter, da det var "bruken av rommet på befaringstidspunktet" som avgjorde hva det skulle kategoriseres som. Han bemerket at ettersom rommet var betegnet som "bod" på medfølgende tegning, burde det vært betegnet som bod ellers også. Kjøper har lagt frem salgsdokumenter fra salget av en naboileilighet med tilsvarende romløsning og vist til at P-rom var angitt til 78 kvm der. Kjøper har også lagt frem Finn-annonsen fra selgers kjøp av boligen i 2015, der P-rom ble satt til 78 kvm.

Kjøper har uttalt følgende om hvordan rommet fremsto under visningen:

Rommet bar preg av å være tilleggsareal som ikke var godkjent for varig opphold, da det veke hadde innredning eller vinduer. Døråpningen fra soverommet og inn til boden er svært smal og kun 55 cm bred. Det er heller ingen ordentlig dør inn til boden, men kun en enkel skapdør uten håndtak som lukkes med magnet. I tillegg er det en merkbar høydeforskjell på gulvet mellom rommene, slik at boden ikke uten videre kan innlemmes som en del av soverommet.

Foretaket fremla også et notat fra intern takstmann T., som bl.a. uttalte at rommet kunne benyttes til mer enn kun oppbevaring, og at P-rom derfor var riktig betegnelse.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at takstmannen har et skjønn ved kategoriseringen av rommene, men at det i denne saken var tale om en klar feilvurdering. Rommet var ikke et P-rom ved takstmannens befaring. Selger ble opplyst om at P-rom var 78 kvm ved sitt kjøp, og var å bebreide for avviket. Avviket i P-rom på 5 kvm/6,6 % av 83 kvm var stort nok til å utgjøre en mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at takstmannens vurdering var korrekt, og at boligen var i avtalt stand, jf. avhl. § 3-1. Det ble vist til at rommet var stort nok til å kategoriseres som P-rom, og at det uansett var tale om et uegentlig avvik som ikke ville hatt betydning for kjøpet. Arealmålingsreglene var nå dessuten endret, slik at begrepene P-rom og S-rom ikke lenger ville benyttes.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at rommet var tilstrekkelig stort til at det kunne benyttes som et omkleddningsrom, og at det dermed ikke var uriktig å angi arealet som P-rom. Sekretariatet viste til FinKN 2021-339 og FinKN 2013-241.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel grunnet arealavvik – nærmere bestemt om det var riktig å kategorisere et omkledningsrom/bod/garderobe som P-rom.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og fremholdt følgende:

Sekretariatet bemerker at fordelingen mellom P-ROM og S-ROM beror på takstmannens skjønn, og at bruksendringer vil kunne få betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 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."

Det er uvisst om eventuelle bruksendringer i kjøpers eiertid kan ha bidratt til at takstmann H. og takstmann F. har vurdert rommet ulikt.

Det springende punktet er uansett om takstmannens skjønn på befaringstidspunktet var uforsvarlig eller klart feil. (...)

Sekretariatet har gjennomgått sakens dokumenter, herunder bildet av rommet i salgsprospektet og kjøpers beskrivelser. For vår del anser vi det ikke sannsynliggjort at takstmannens vurdering var uforsvarlig eller klart feil. Tvert imot tyder bildet i salgsprospektet på at rommet faktisk var stort nok til å kunne stelle, kle og oppholde seg i.

Vi understreker at det er faktisk bruk og ikke godkjent bruk som er avgjørende for takstmannens klassifisering, jf. takstbransjens retningslinjer og FinKN 2021-339. Takstmannen hadde dessuten informert om at rommet opprinnelig var et bodrom. Sekretariatet er for så vidt enige i at omtalen av rommet i salgsdokumentene med fordel kunne vært mer konsekvent, men det avgjørende må likevel være at klassifiseringen virker korrekt. P-ROM og S-ROM kan konverteres, og vi kan ikke se at selger er å bebreide for å ha støttet seg til den bygningssakkyndige takstmannens vurdering.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det skjønn takstmannen utøvde ved klassifiseringen av rommet som P-rom var uforsvarlig eller klart feil ut fra slik rommet fremstod på befaringstidspunktet.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).