

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-853

23.9.2024

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

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

Flere forhold – arealavvik/feilklassifisering? – ventilasjon og fukt i kjeller – snøfangere – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En halv tomannsbolig, oppført i 1920 og seksjonert i 1991, ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.21. I salgsprospektet ble det opplyst om et areal i P-rom på ca. 90 kvm, og at det måtte påberegnes rehabilitering av vaskerom grunnet bl.a. manglende avtrekk samt fuktinnsig. I tilstandsrapporten ble det påpekt lite utlufting i kjelleren som påvirket innelima, og kjelleren ble gjennomgående vurdert til TG 2. Videre fikk utvendige beslag, herunder takutstyr og snøfangere, TG 2. Rom i kjelleren på 9,8 kvm ble også vurdert som P-rom. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om kjennskap til problemer med drenering og fukt i kjeller. I forbindelse med planlagt videresalg i 2023 reklamerte kjøper over arealavvik (feilklassifisering av kjellerrom), manglende ventilasjon og fukt i kjeller, og at snøfangere på taket ikke var i forskriftmessig stand. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, samt at det samlet sett forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det aktuelle arealet var korrekt beskrevet, at det var reklamert for sent for ventilasjon, og at det ellers ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 298 700.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, manglende snøfangere, og fukt- og ventilasjonsproblematikk i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en nedre halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig, oppført i 1920 og seksjonert i 1991.

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

Sentrumsnær og pent oppusset selveierleilighet i 1.etg i halvpart av horisontaldelt 2- mannsbolig – Solrik uteplass (...)

NØKKELINFORMASJON

(...) Bra/P-rom ca. 109/90 m² (...)

(...)

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

(...) Hele kjelleren disponeres av seksjon 1 (...)

(...)

STANDARD

(...) Leiligheten har eget vaskerom i kjelleretasjen, med eldre standard. Vaskerommet har innredning med under- og overskap samt håndvask. Her er det også toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overflater består av betonggulv med plastfliser, malt panel og malt puss på vegger samt malt stubbeloft i tak. Takstmann opplyser om fuktopptrekk fra grunnen grunnet manglende fuktsperre under gulvstøp og vanninnsig langs murvegg. Det må påregnes rehabilitering av vaskerom grunnet alder og slitasje, manglende avtrekk samt fuktinnsig.

(...) Boligens kjelleretasje tilhører denne leiligheten i henhold til sameieavtale datert 09.10.1991. Foruten om vaskerom, inneholder kjelleretasjen trappegang og 2 kjellerrom. Rommene her har betonggulv, malt puss og malt panel på vegger samt stubbeloft og takessplater i tak. På det ene kjellerrommet er hovedstoppekran i plast fra 1981 plassert og på det andre kjellerrommet er varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 plassert, med mulighet for avrenning mot sluk i gulvet.

Fra tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann B. 28.5.21 hitsettes:

EIENDOMSOPPLYSNINGER – STANDARD

(...) Seksjonen fremstår med normalt god standard på innredning, utstyr og overflater og eldre standard fra byggeår i kjeller (...)

Kjelleretasje med takhøyde på ca 197 cm og inneholder:

-kjellergang på 9,8 m², betonggulv, malt puss og delvis malt panel på vegger og malt stubbeloft i tak

-vaskekjeller/wc på 4,75 m², håndvask med hvitt underskap med glatte fronter, overskap med en speildør, toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, betonggulv med plast fliser på gulv, malt panel og malt puss på vegger og malt stubbeloft i tak

-kjellerrom på 9,4 m², hovedstoppekran i plast fra 1981, betonggulv, panel og malt puss på vegger og takessplater i tak

-kjellerrom på 7,3 m², bereder 198 liter fra 2004, betonggulv, malt puss og malt panel på vegger og takessplater i tak

(...)

Arealer

1. etasje: 82 (BTA m²), 75 (BRA m²), 75 (P-rom)

Kjeller: 60 (BTA m²), 34 (BRA m²), 15 (P-rom), 19 (S-rom). Kommentar: (...) Trappegang og vaskekjeller medtatt i P-rom.

Sum bygning: 142 (BTA m²), 109 (BRA m²), 90 (P-rom), 19 (S-rom)

Kommentar areal

Romfordeling areal oppgitt under standard er kun oppmålte netto romareal uten skillevegger og vil være mindre oppgitt areal enn P-rom og BRA under fordelt i bolig. Kjeller tilfredsstiller ikke forskriftskrav til rømningsveg og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold

(...)

GULV PÅ GRUNN TG 2

Beskrivelse: Støpt uisolert gulv på grunn fra 1981 i kjeller

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Uisolert betonggulv i kjellerrom direkte på grunn. Med bruk av fuktindikator ble ingen fukt indikert i gulv. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme med utførelse uten plast under betong

(...)

VEGGER MOT GRUNN TG 2

Beskrivelse: Grovkjeller mot delvis terreng med fritt eksponerte flater som ligger mot terreng i kjeller.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble foretatt en visuell kontroll, kombinert med fuktsøk i overflater. Det ble indikert forhøyde fuktindikasjoner mot gulv og nedre del av grunnmur unntatt mot sør mot veg. Det ble også observert noe lukt og erfaringsmessig kan denne lukten komme fra skillevegger i treverk som opptar fukt. Synlig fuktopptrekk i skillevegg av tre. Det ble målt 17 % fukt i rupanel i tak på befaringsdagen, noe som indikerer på et fuktig innneklima.

Det ble også observert lite utluftning i kjeller som påvirker innneklima. Ingen råteskade på bjelkelag eller svill ble observert men dette bør sjekkes nærmere

(...)

DRENERING TG 2

Beskrivelse: Delvis synlig knotteplast utvendig rundt grunnmur

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er delvis drenering fra 2016 som er benyttet rundt bolig og knotteplast som fuktbeskytter på utvendig vegger under terreng. Det ble foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater i kjeller. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fuktindikasjoner mot gulv og i nedre del av grunnmur men det er vanninnsig på gulv i vaskekjeller som påvirker innneklima, TG2 Eier skal kasse inn vanninnsig mot mur før ett salg med hjørnekaske, Litex TG2 på grunn av vanninnsig og fuktig langs yttervegg mot veg

(...)

UTVENDIGE BESLAG

Beskrivelse: Boligen har takrenner og nedløp i sort stål med utkast til mark, ventilasjonshette, skottrenner, gravrenne, stigtrinn, vindski, beslag på israft og beslag pipe fra 1981

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 – 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble foretatt inspeksjon av takrenner rundt boligen fra bakkenivå. Ingen synlige skader på takrenner, skottrenner, stigtrinn ventilasjonshette, gravrenne, vindski, beslag på israft eller beslag pipe. TG 2 på grunn av alder

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet i grunnen ikke er vurdert

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011, og at selger hadde bodd i boligen siden. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i kjeller hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Grunnvann renner inn på vaskerommet i kjeller i eget sluk.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.21, og overtakelse ble satt til den 1.8.21.

De påreklamerte forholdene ble oppdaget av kjøper i forbindelse med planlagt videresalg i 2023.

I den nye tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann N. 13.9.23 ble en større del av kjellerarealene vurdert som S-rom enn i tilstandsrapporten fra kjøpet i 2021. Kjelleren ble angitt til 35 m2 (BRA), hvorav 7 m2 ble definert som P-rom ("Vaskerom/toalett, trapperom"), mens 28 m2 ble definert som S-rom ("3 boder").

Kjøper har forklart at:

Avviket dreier seg om betegnelse av rommene i boligens kjeller. Rommet som forbinder blant annet trappeoppgangen ved vaskerom har (takstmann N.) betegnet som S-rom. I rommet står det en varmtvannsbereder. (...) Arealavviket er på rundt 8,9 m2. Det utgjør 9,8 % av arealet og tilsier et prisavslag på kr. 161.700,-. Et sekundærrom må anses verdiløst i forhold til primerrom.

Foretaket har lagt frem en uttalelse fra takstmann B., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget til kjøper:

Hei, har beskrevet at vaskerom/wc og trappegang er medtatt i P-rom og har også oppgitt takhøyde 197 cm. Trappegang er oppgitt til 9,8 m² og vaskerom/wc er oppgitt til 4,7 m², til sammen 14,5 m² inkl skillevegg totalt 15 m² P-rom. Dette er beskrevet på side 16 i min rapport. Har ellers beskrevet kjellerrom på 7,3 m² og kjellerrom på 9,4 m², noe som tyder på en annen rominndeling på ny rapport hvor det kommer frem 3 boder... Areal er det samme i hovedetasje men P-rom er tolket annerledes i ny rapport som har strengere areal begrep enn eldre rapport. Det er oppgitt bare 7 m² på trappegang og vaskerom/wc-rom som ikke stemmer med hva undertegnede har beskrevet i rapport

Foretaket innhentet en sakkyndigvurdering fra takstmann A., som var enig i takstmann B. sin kategorisering av kjellerarealene. I takstmann A. sin rapport sto det bl.a.:

SAMMENDRAG

Vi har fått fremlagt bilder, skisser og to ulike rapporter og komme til at vi ville kategorisert det omtvistede rommet til gang, som er P-ROM. Vi ville ikke benyttet unntaksbestemmelsen der "åpne kjellerrom" skal kategoriseres som S-ROM.

Dette er en tolkning av bestemmelsene og kan variere fra ulike aktører. (...)

(...)

FREMLAGTE RAPPORTER

(...) Uenigheten går på om et kjellerrom kan tolkes til P-ROM. Det er enighet om at vaskerom og gang/trapp er P-ROM.

(...)

REGELVERK

(...)

Takstbransjens retningslinjer har følgende definisjon på P-ROM:

- P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold Gang er definert som P-ROM, med følgende unntak:

- Åpne kjellerrom, loftsrom etc. er ikke å betrakte som gang. Slike rom er å betrakte som S- ROM

Unntaksbestemmelsen laget vi med tanke på loft/kjellerrom som hadde større areal til lagring, enn funksjon som kommunikasjon. Vi har i regelverket ikke satt noen prosent i forhold til hvor stor del av rommet som benyttes til lagring, før det skal kalles et "åpent kjellerrom" (SROM). Dette blir derfor en tolkning som må gjøres av takstingeniøren. Hvordan rommet benyttes under befaringen, kan påvirke hvordan takstingeniøren kategoriserer rommet. Et ryddet rom kan for eksempel bære mer preg av gang, enn der rommet er fylt med løsøre og man skritter seg over gjenstandene.

(...)

VÅR VURDERING

Rommet som er markert med rødt på plantegningen forbinder trappeinngang med vaskerom og boder. Det kan derfor betegnes som en gang.

Spørsmålet blir om rommets utforming er av en slik størrelse og form, at det skal defineres som "åpent kjellerrom".

Rommet har tre innganger på motstående vegger og er på ca 8 m². Vi har mottatt bilder av rommet som viser dørenes plassering i veggene. Arealet, formen og funksjonen er en del av vurderingen, når jeg har kategorisert rommet som en gang. Jeg ville ikke benyttet unntaksbestemmelse for "åpent kjellerrom" i dette tilfellet. Hadde alle dørene vært samlet i den ene delen av rommet, kunne etter min vurdering, unntaksbestemmelsen bli benyttet.

Bod/kjellerrom som det er enighet om er S-ROM, er også et rom som benyttes til kommunikasjon (gang).

Her mener jeg det er mindre deler av rommet som benyttes til kommunikasjon, enn til lagring, og jeg er enig i denne tolkningen.

Foretaket mente at takstmann B. og takstmann A. sine vurderinger var korrekte, noe kjøper var uenig i. Kjøper har påpekt at det omstridte rommet verken hadde form eller hovedfunksjon som gang.

I takstmann N. sin tilstandsrapport fra 2023 var det skilt ut et eget punkt som het "utstyr på tak", som ble gitt TG 3. Ettersom takvinkelen var 27 grader eller mer, var det krav til montering av snøfangere over inngangsparti og mot gate. Det var ikke montert snøfangere på taket. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 10 000 – 50 000.

Foretaket har bemerket at kjøper ikke kunne forvente et hus bygget etter TEK 10, men kjøper mente at det kunne forventes snøfangere i henhold til TEK 10.

I takstmann N. sin tilstandsrapport fra 2023 fremgikk videre at det var målt høy luftfuktighet (25,6 %) i kjelleretasjen, og at man kunne kjenne og lukte dette. Det ble funnet råte i en bunnsvill og bemerket at rommene ikke hadde ventiler. Rom under terreng og kjellerventilasjon fikk TG 3. Estimerte kostnader ved å fjerne treverk mot ytterveggen ble satt til kr 50 000 – 150 000, mens kostnader ved å etablere ventilasjon ble satt til under kr 10 000.

Kjøper har uttalt at kjellerfukten hadde vært der lenger enn to år, og at takstmann B. skulle ha avdekket fuktigheten. Foretaket har påpekt at boligen ble videresolgt etter ny avhendingslov og ny takstforskrift, og viste til at det i dag ble stilt andre krav til undersøkelser, samt at det ble benyttet annet utstyr. Ifølge foretaket kunne også fukten ha utviklet seg i løpet av toårsperioden mellom tilstandsrapportene. Foretaket mente at kjøper burde ha reklamert over den manglende ventilasjonen tidligere, noe kjøper var uenig i.

Kjøper har krevd prisavslag for følgende kostnader:

- Manglende primærrom: kr. 161.700,00
- Fukt i kjeller: kr. 100.000,00
- Manglende ventilasjon: kr. 7.000,00
- Manglende snøfangere: kr. 30.000,00
- I alt: kr. 298.700,00

Kjøper har forklart at boligen ble lagt ut for kr 1,89 mill. ved videresalget, men at han kun fikk videresolgt for kr 1,76 mill. grunnet feilene og manglene.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var et avvik i opplyst P-rom på 8,9 kvm/9,8 % av 90 kvm, og at opplysningene i tilstandsrapporten fra 2019 var mangelfulle og uriktige. Samlet sett foreligger det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 298 700.

Forsikringsforetaket har anført at boligens arealer var i tråd med avtalen, jf. avhl. § 3-1, at den manglende ventilasjonen ble påreklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ikke foreligger noe arealavvik, at kjøper reklamerte over manglende ventilasjon først seks måneder etter at kjøper fikk kunnskap om denne, og at det verken ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Videre foreligger det ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets syn var avvik ved ventilasjon og fukt i kjeller tilstrekkelig opplyst, slik at det ikke forelå mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10. Sekretariatet kom til at en eventuell opplysningssvikt om utstyr på taket uansett ikke ville ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Videre konkluderte sekretariatet med at klassifiseringen av arealet i kjelleretasjen som P-rom ikke var uriktig, jf. bl.a. FinKN 2021-339, og at det heller ikke samlet sett forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet arealavvik, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Spørsmålet er om takstmannen har feilklassifisert areal i kjelleren som P-rom. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Vi har merket oss takstmann B.s antydning om at det kan ha vært gjort bruksendringer i kjøpers eiertid, men kan vanskelig ettergå dette slik saken er dokumentert.

Det springende punktet er uansett om takstmannens skjønn på befaringstidspunktet var uforsvarlig eller klart feil. Se følgende utdrag fra FinKN 2021-339, som gjaldt klassifisering av et 10 kvm stort rom som kun var godkjent som bod:

"Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatet begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel i e-post av 25.1.21 om at takstmannen må ha begått en "klar feil" ved klassifiseringen av det aktuelle rommet. Som sekretariatet har vist til, kan imidlertid et omklæringsrom vurderes som P-rom dersom det er stort nok til å kunne stelle, kle og oppholde seg i. Vurderingen beror på takstmannens skjønn, og på bakgrunn av sakens dokumenter – herunder bilder – kan nemnda ikke se at takstmannens skjønn er uforsvarlig eller klart feil."

Sekretariatet har vurdert sakens dokumenter, og anser det ikke sannsynliggjort at takstmann B.s skjønn var uforsvarlig eller klart feil. Takstmann A. har forklart at unntaksbestemmelsen for "åpne kjellerrom" ble laget med tanke på rom som snarere fungerte som lagringsrom enn som rom for kommunikasjon, og det aktuelle rommet har ikke nødvendigvis et sterkere preg av å være et lagringsrom enn et rom for kommunikasjon. På den ene siden er rommet ganske stort, noe som tilsier at det rent faktisk kan benyttes til lagring. På den andre siden forbinder rommet trappeinngangen med vaskerom og boder med dører på flere sider. Det fungerer dermed som gang og helt nødvendig passasje mellom alle disse rommene, hvorav det ene – vaskerommet – er P-ROM. I et tilfelle som dette, hvor det er vanskelig å si at det ene formålet er mer fremtredende enn det andre, vil takstmannens skjønn komme på spissen. Vi anser det ikke sannsynliggjort at rommet ble feilbedømt ut ifra bruken på befaringstidspunktet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Nemnda er enig i det og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar knyttet til ventilasjonen i kjelleren, herunder fuktproblemene, og manglende snøfangere på taket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sett i lys av at det ikke er sannsynliggjort et arealavvik, samt at kjøper ble forespeilet fuktproblematikk i kjelleren og et tak med utstyr som hadde passert forventet levetid, kan ikke nemnda se at det foreligger et slikt utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92.

Oppsummert er nemnda altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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