

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-892

15.10.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – arealavvik – omkleddningsrom angitt som P-rom – avhl. §§ 3-3 andre ledd og 4-12.

En leilighet fra 2008 ble solgt for kr 7,41 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.23. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde et areal i BRA/P-rom på 54 m², inkludert et "omkleddningsrom" i tilknytning til soverommet. Tre dager før overtakelsen reklamerte kjøper over at omkleddningsrommet var feilklassifisert som P-rom. Forholdet skal ha blitt oppdaget da kjøper solgte sin egen bolig med lignende planløsning. Det aktuelle rommet hadde et netto gulvareal på 1,58 kvm, med bredde på 0,71 m og lengde var 2,22 m. Kjøper anførte at rommet var for lite til å kunne brukes som et omkleddningsrom, og at det dermed var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget.

Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at takstmannens vurdering av rommet som P-rom var forsvarlig, og at avviket ikke ville hatt betydning for avtalen. Foretaket anførte også at særregelen om arealavvik i avhl. § 3-3 andre ledd ikke omfattet uegentlige arealavvik, som denne saken gjaldt. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 270 000, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 6.11.23.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms andelsleilighet oppført i 2008.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligens areal i BRA/P-rom var 54 kvm. Det fremgikk at det ene soverommet hadde tilgang til "walk-in closet/omkleddningsrom".

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstingeniør F. ble boligens areal angitt til 54 kvm i BRA/P-rom. Inkludert i oppstillingen av P-rom, var bl.a. et "Omkleddningsrom". Under tilstandsrapportens punkt "Lovlighet" ble det opplyst:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017, og at selger hadde bodd i boligen siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,41 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.23.

Tre dager før overtakelsen reklamerte kjøper over arealavvik. Kjøper mente at omkleddningsrommet bak soverommet på 2 kvm skulle vært kategorisert som S-rom, og ikke som P-rom. Kjøper overtok boligen den 10.8.23, og det ble inntatt i overtakelsesprotokollen at kjøper anså forholdet som en mangel.

Kjøper har vist til salgsdokumentene fra selgers kjøp i 2017, hvor rommet ble omtalt som garderoberom og vurdert som S-rom. Kjøper mente at selger var kjent med at arealopplysningene var uriktige. Selger har bestridt dette, og har uttalt at de forholdt seg til tilstandsrapporten utarbeidet av takstingeniør F.

Kjøper har også vist til at et tilsvarende rom ble vurdert som bod/S-rom da en naboileilighet ble lagt ut for salg i 2023.

Kjøper har lagt frem en arealvurdering utarbeidet av takstmann K.:

Videre vises det til Sintef Byggforsk blad 366.101 "Bod og oppbevaringsplass i boliger" og 361.121 "Soverom i boliger". Bladet 361.121 Soverom i boliger beskriver at:

"Omkledningsrom kan planlegges med plass til skap på én eller to sider. Figur 55 viser oppriss av et omkledningsrom med skap på begge langsider. Betjeningsarealet mellom skapene bør være minst 1,2 m. Dersom skap og skuffer plasseres på kun én side, kan betjeningsarealet reduseres til 0,9 m. Det er mer arealeffektivt med garderobeskap enn med omkledningsrom fordi den frie gulvplassen i soverommet da kan brukes som betjeningsareal for skapene."

Rommet er betegnet som omkledningsrom, men er opprinnelig en bod. Rommet har et netto gulvareal på 1,58 kvadratmeter. Rommet har en bredde på 0,71 meter, og en lengde på 2,22 meter. Dvs. at rommet er for liten i forhold til minimums bredde på 1,5 meter (0,6 meter skap + 0,9 meter betjeningsareal). Gitte mål er riktignok anbefalinger, men i dette tilfelle vil det ikke være mulig å ha et normalt klesskap i rommet. Rommet vil heller ikke ha noe fri betjeningsareal på 0,9 meter. Basert på Sintef Byggforsk sine anbefalinger er det altså ikke noe faglig grunnlag for å betegne rommet som omkledningsrom.

Det er også kritikkverdig at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten opplyser om at "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk". Dersom rommet er i bruk som omkledningsrom (hoveddel/P-rom), burde den bygningssakskyndige ha sett på befaringsat rommet ikke er i bruk som bod (tilleggsdel/S-rom), og kommentert dette i tilstandsrapporten. Opplysningen i tilstandsrapporten er altså feil.

Originale byggetegninger viser rombetegnelse "bod". I tillegg burde rommets størrelse og ekstremt lite plass være grunnlag nok for å være tvilende og/eller kritisk til rombetegnelse "omkledningsrom". Rombetegnelse omkledningsrom er etter min mening feil. Med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger om skapplass, og betjeningsareal er ikke rommet er ikke stort nok til å kunne stelle, kle og oppholde seg i.

Foretaket har lagt frem en uttalelse fra takstingeniør F., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Angående klassifisering av type rom viser jeg til del om temaet i tilstandsrapporten på side 11:

"Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.

Bruk en av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi."

Videre er det ingen klare krav til omkledningsrom, kun noen anbefalinger. Det er heller ikke et søknadspliktig tiltak.

Megleren opplyste at dette var et tema på visningen for kjøperen, så det ser ikke ut til å stemme at dette ble aktuelt først etter kontraktinngåelse.

Kjøper har anført det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at rommet skulle ha blitt vurdert som S-rom, og at det dermed foreligger et avvik i P-rom på 2 kvm/3,7 % av 54 kvm. Forholdet utgjorde et avvik fra både avtalt og påregnelig stand, som følge av de mangelfulle og uriktige opplysningene som ble gitt ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 270 000, før fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 6.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at bestemmelsen i avhl. § 3-3 andre ledd ikke kom til anvendelse ved uegentlige arealavvik. Takstmannens skjønn var ikke feil, og selger hadde stolt på takstmannens vurdering. En eventuell klassifiseringsfeil ville dessuten ikke ha virket inn på avtalen. En eventuell utmåling burde gjøres etter en standardisert beregningsmåte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-3 andre ledd, og bemerket at rommet var for lite til å kunne benyttes som et omkleddningsrom, og at klassifiseringen som P-rom derfor var feil.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel grunnet arealavvik – nærmere bestemt om det var riktig å kategorisere et omkleddningsrom/bod/garderobe som P-rom. Rommet er 2,2 meter langt og 0,71 meter bredt.

Avhl. § 3-3 andre ledd lyder slik:

Det er ein mangel dersom bygningar på eigedomen har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, så langt avviket er større enn to prosent og utgjør minst ein kvadratmeter. Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga

I den foreliggende saken er det tale om et uegentlig arealavvik, og foretaket har anført at avhl. § 3-3 andre ledd da ikke kommer til anvendelse. Nemnda er ikke enig i det. Slik nemnda ser det, er det ikke noe i lovens ordlyd eller forarbeider som taler for at bestemmelsen ikke regulerer mangelsspørsmålet også ved uegentlig arealavvik.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen:

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM beror på takstmannens skjønn. 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."

I nemndspraksis er det lagt til grunn at takstmannen må tilstå et visst skjønnsrom ved kategoriseringen. Det springende punktet er om takstmannens skjønn på befaringstidspunktet var uforsvarlig eller klart feil, jf. bl.a. FinKN 2021-339.

I takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, pkt. 4.3, står det omkleddningsrom er P-ROM, og at omkleddningsrom kjennetegnes ved at de er store nok til å kunne stelle, kle og oppholde seg i. Rom som ikke er store nok til dette, som walk-in closet og oppbevaringsrom, er å regne som S-ROM.

Ifølge takstmann K.s rapport har rommet et netto gulvareal på 1,58 kvm. Rommets bredde er på 0,71 m, mens rommets lengde er på 2,22 m. Takstmann K. har vist til Sintef Byggforsk blad 366.101 "Bod og oppbevaringsplass i boliger", samt til blad 361.121 "Soverom i boliger", der anbefalt minimumsbredde for omkleddningsrom er 1,5 m (0,6 m skap + 0,9 m betjeningsareal). Takstmann K. har forklart at det ikke vil være mulig å ha et normalt klesskap i rommet, og at rommet uansett ikke vil ha betjeningsareal på 0,9 m. Ifølge takstmann K. er det derfor ikke faglig grunnlag for å betegne rommet som et omkleddningsrom.

Sekretariatet er helt enige i at rommet fremstår uegnet til å stelle, kle eller oppholde seg i. Til det er rommet rett og slett for smalt. Med en rombredde på 0,71 kan en knapt ta albuene ut til siden. Det er vanskelig å se for seg at en voksen person kan kle eller stelle seg i rommet uten betydelige utfordringer. Rommet er ikke

egnet til å innrede, og heller ikke til å oppholde seg i.

Vi finner derfor at takstmannen begikk en klar feil da han kategoriserte rommet som et P-ROM. Boligen var "mindre enn opplyst" og avviket i P-ROM på 2 kvm/3,7 % av 54 kvm P-ROM overstiger 1 kvm og 2 %. Det foreligger ingen konkrete omstendigheter i saken som tilsier at kjøper ikke la vekt på feilopplysningen ved kjøpsbeslutningen, og ansvarsvilkårene i avhl. § 3-3 andre ledd er dermed oppfylt.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker for ordens skyld at denne saken ligger annerledes an enn FinKN 2024-803, særlig grunnet rommets størrelse og beskaffenhet.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-3 andre ledd. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Utmålingen av prisavslaget må gjøres konkret og skjønnsmessig. Som påpekt av sekretariatet, er verdien av eiendommen ikke bare basert på størrelsen, men også beliggenhet, utnyttelse, potensial, planløsning, utearealer og andre fasiliteter. Videre må det hensyntas at mangelen er knyttet til et uegentlig arealavvik.

Nemnda har kommet til at prisavslaget som er utmålt av sekretariatet er noe høyt og at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd er trukket fra. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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