

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-11

3.1.2025

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

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

Uriktig opplysning om antall soverom – rommets størrelse – (tidl.) avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En andelsleilighet i en bygård fra 1875 ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. i 2021. Ved salget ble leiligheten gjennomgående markedsført med to soverom. I tilstandsrapporten var det inntatt et generelt forbehold om at rommene ble vurdert og beskrevet etter bruk og innredning på befaringsdagen. Det ble også gitt opplysninger om at planløsningen var endret, og at et ekstra soverom hadde blitt etablert av selger. Etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på at dette soverommet trolig var for lite til å kunne være godkjent som soverom. Kjøper anførte at både selger og megler måtte ha kjent til at soverommet i realiteten var for lite, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at hverken selger eller megler hadde kjennskap til forholdet. Foretaket kunne heller ikke se at kjøper hadde sannsynliggjort at rommet ikke oppfylte krav til soverom. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 64 478, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en andelsleilighet i en bygård fra 1875.

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

Rålekker, nyoppusset 3-roms - Klassisk bygårdsleilighet med god takhøyde og originale detaljer - Romslig, god planløsning!

(...)

P-ROM 57 m².

Bruksareal 59 m².

Soverom 2.

(...)

Innhold:

Boligen ligger i 2. etasje og inneholder: Entrè/gang, bad/wc, stue, kjøkken, innvendig bod og to soverom.

(...)

Hovedsoverom: Soverom 1 er romslig med god takhøyde og to store vindusflater som gir en lys og luftig følelse. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er montert store og flotte garderobeskap med integrert belysning og gode skuff- og hylleløsninger. Garderobeskap innredningen er spesialtilpasset på mål. Her har du plass til alt du trenger av tøy, sko og diverse. Hovedsoverommet vender inn mot en stille og rolig bakgård.

Soverom 2: Soverommet fungerer fint som gjesterom og/eller kontor. Rommet er i dag brukt og innredet som begge deler.

Det var inntatt bilder av boligen i prospektet, og bl.a. bilde av plantegningen og det aktuelle gjesterommet/kontoret.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Arealopplysninger:

Primære rom:

Entrè/gang, bad/wc, stue, kjøkken, 2 soverom.

Sekundære rom:

Bod/kott

Kommentarer til arealberegningen:

Arealene er beregnet utfra innvendig oppmåling. BTA på hoveddel er skjønnsmessig anslått. Rommene er medregnet, vurdert og beskrevet etter bruk og innredning befaringsdagen. Oppmålt på stedet iht.

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige eller betegnes som P-rom.

Kommentarer til planløsningen:

Dagens eier har endret planløsningen noe. Kjøkkenet er flyttet fra det som nå er hovedsoverom til dagens plassering. Stuen er gjort større (tidligere soverom) og det er etablert ekstra soverom mellom stue og kjøkkenet. Det er i tillegg etablert bod/kott i gangen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet eller bruksendret, og på spørsmål om kjennskap til om det manglet tillatelse, eller ferdigattest/brukstillatelse.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 100 000 ved kjøpekontrakt signert den 28.10.21/1.11.21/3.11.21, og overtatt av kjøper den 16.12.21.

Ved en tilfeldighet oppdaget kjøper at det minste gjesterommet/kontoret trolig ikke var godkjent som soverom. Kjøper reklamerte over forholdet i starten av januar 2024.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann L.:

Følgende er blitt kontrollert/befart:

Generell gjennomgang av det aktuelle soverommet.

Gjør oppmerksom på at befaringen er basert på visuelle observasjoner og det er ikke foretatt fysiske inngrep i noen konstruksjoner.

(...)

Det ble foretatt en oppmåling av soverommets areal. Målt til 5,01m². Rommet fremkommer som svært lite.

(...)

Vurdering:

Det vurderes i dette tilfellet til at funksjon ikke er oppfylt i rommet på bakgrunn av rommets størrelse. I salgsoppgave er det oppgitt at arealer kan benyttes som soverom og kontor.

For å ivareta funksjon bør rommet minimum inneholde:

En sengeplass per person

Et garderobeskap på minst 1,2 m × 0,6 m per person

Plass til arbeidsbord og -stol, med strømuttak hensiktsmessig plassert

Ved flytting av vegg mot vindu i tilstøtende rom vil man kunne komme innenfor ett mer akseptabelt nivå for romstørrelse med tanke på opprettholdelse av funksjonen som skal ivaretas. Dette vil øke rommets størrelse med i underkant av 1m², men vil være hensiktsmessig for å møte funksjonskravene.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 64 478.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at både megler og selger måtte ha kjent til at rommet ikke var et godkjent soverom, jf. avhl. § 3-7. Videre viste kjøper til at det var gitt en objektivt sett uriktig opplysning om antall soverom, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 64 478, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 4.3.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har foretaket vist til at selger ikke hadde noen kjennskap til forholdet, og at kjøper ikke har bevist at soverommet ikke kunne brukes som soverom. Vedrørende avhl. § 3-8 har foretaket vist til at rommet var innredet som et soverom ved salget og at funksjonskravet var ivaretatt. Foretaket kunne dermed ikke se at det var gitt en uriktig opplysning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viste til at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at det aktuelle rommet ikke oppfylte krav til soverom, jf. bl.a. FinKN 2019-685.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort sitt mangelskrav grunnet opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-8. Det er vist til følgende:

Det som må vurderes konkret er dermed om et kvadratisk rom på ca. 5 m² er for lite til å kunne markedsføres som "soverom", jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Med tanke på at TEK 17 § 12-7 oppstiller et "funksjonskrav" vil både størrelsen og utformingen av rommet få betydning for spørsmålet. Vi legger dermed til grunn at det er fordelaktig at rommet er tilnærmet kvadratisk med tanke på størrelsen.

Takstmann L. har i denne sammenheng redegjort for at rommet må utvides ved at den ene vegg flyttes. L. synes imidlertid å forutsette at rommet er for lite på bakgrunn av anbefalingene til Sintef Byggforsk.

Vurderingen til L. fremstår dermed som lite konkret. Etter vår forståelse er anbefalingene fra Sintef Byggforsk kun retningsgivende og de kan derfor ikke få avgjørende betydning for spørsmålet som nettopp må vurderes konkret. Foretaket burde således ha imøtegått dette ved å ha innhentet en egen reklamasjonsrapport.

Nemnda har også vært i adskillig bevismessig tvil, men har landet på at takstmann L.s vurdering sammenholdt med bildene i saken i tilstrekkelig grad sannsynliggjør at det aktuelle rommet ikke oppfyller gjeldende funksjonskrav til et soverom. Foretaket har ikke selv fremlagt noen sakkyndig uttalelse om forholdet og heller ikke kommentert takstmann L.s konkrete konklusjon. Nemnda treffer sine avgjørelser basert på de dokumenter som fremlegges i saken, og finner samlet sett at kjøper har sannsynliggjort at det må anses som en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8 å markedsføre det aktuelle rommet som et soverom.

Kjøper har fremsatt krav om kr 64 478 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, som tilkjennes. Beløpet er i tråd med antatte kostnader for å få rommet godkjent som soverom.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).