

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-432

5.5.2025

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

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

Arealavvik – fellesareal innlemmet i boligen – megleransvar – utmåling av prisavslag – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, og 4-14.

En leilighet fra 1934 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.21. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde P-rom på 89 m² fordelt over en 2. etasje og en loftsetasje. Videre i selgers egenerklæring var det opplyst at det var "Innredet loftstue og to soverom på loft". I både salgsprospektet, tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet var det bemerkt at det ikke forelå verken godkjente byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bruksendringen av loftet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at loftsarealet ikke var seksjonert som en del av leiligheten, men var del av fellesarealet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at forholdet i alle tilfeller utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt da kjøper fremdeles kunne anvende arealet på loftet som sitt eget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 750 000, krav om erstatning for advokatkostnader kr 78 912, samt forsinkelsesrenter fra 6.3.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i Trøndelag oppført i 1934.

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

En smakfull og innbydende selveierleilighet beliggenhet i 2. etasje. Store deler av leiligheten ble oppusset i 2018 og 2019 med bl.a. splitter nytt moderne kjøkken.

(...) Smakfull og innbydende 3-roms selveier over 2 plan med stor felles hage

(...) INNHOLD

BTA: 96m²

BRA: 89m²

P-ROM: 89m²

Boligens primærrom fordeles på:

2. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad.

Loftsetasje: Gang / loftstue, 2 soverom.

(...) Loft

Gang / loftstue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Skyvedørsgarderobe.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Vi gjør oppmerksom på at verken foreligger godkjente byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget

I tilstandsrapporten var det innledningsvis gjort særskilt oppmerksom på følgende:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Loftet er innredet med gang/loftstue og 2 soverom. Dette er bruksendring fra bodareal (sekundærareal) til P-ROM. (Primær areal). Endringen er søknadspliktig hos kommunen.

DET ER FUNNET AVVIK I FORHOLD TIL RØMNINGSVEI, DAGSLYSLATE ELLER TAKHØYDE

Selger har bestilt stige med ryggbøyle for rømning fra taket. Rømning fra loftet foregår via takvindu, noe man trenger dispans/godkjenning fra kommunen for å benytte.

Tilsvarende opplysninger ble også gitt under punktet "Lovlighet" på side 7 i rapporten.

I tilstandsrapporten ble loftsarealet opplyst å være 30 m² (primærrom), men takstmannen bemerket under at *"rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav"*.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2012. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen, og opplyste:

Innredet loftstue og to soverom på loft

Selger krysset videre "Nei" på spørsmål om innredningen var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.21, og overtatt av kjøper den 19.12.21.

Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at loftsarealet ikke var seksjonert som en del av leiligheten, men var del av fellesarealet. Kjøper ble gjort oppmerksom på avviket i juni 2022 i forbindelse med at det ble solgt en annen leilighet i sameiet.

Kjøper sendte reklamasjon til megler den 12.8.22. Reklamasjonen ble ikke videreformidlet til selger, og kjøper avventet behandlingen av kravet fra megler.

Kjøper reklamerte til foretaket den 5.2.24. Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 1 550 561, tilsvarende kvadratmeterprisen på kr 51 685 ganger 30 kvm, som utgjorde loftets størrelse.

Foretaket har opplyst at selger ikke hadde kjennskap til de anførte forhold, og at det ikke var opplysninger om dette forholdet ved selgers kjøp i 2012.

Kjøper har fremlagt annonsen fra da selger kjøpte leiligheten i 2012, hvor bl.a. følgende fremgikk:

2.etg: Entre, soverom, kjøkken, stue og bad.

I tillegg medfølger råloft (33 kvm). Sameiet er i en prosess for å reseksjonere bygget, hvor dette arealet av loftet er tiltenkt som tilleggsareal til denne seksjonen.

(...) Tilleggsareal på loft (ca 33m² BRA) er ikke medregnet i arealet ovenfor, da adkomst er via felles trappeoppgang.

(...) Sameiet er i en prosess hvor de skal foreta en reseksjonering slik at loft blir fordelt på de to leilighetene i 2.etg. og kjeller blir fordelt på leilighetene i 1.etg. (Kopi av planlagt reseksjonering finnes vedlagt salgsoppgave).

(...) Leiligheten har stort areal på loft. Dette arealet er tiltenkt som tilleggsareal ifbm en reseksjonering av bygget. Det har ikke vært søkt om å innrede dette arealet hos kommunen. Nabo med tilsvarende leilighet har innlemmet loftetsarealet, men det vites ikke hvorvidt dette arbeidet er byggemeldt og godkjent hos kommunen. Selger har en i brev fra byantikvaren en uttalelse vedr. anbefalte vindusløsninger ifbm med en evt. innredelse av loftet.

Kjøper har vist til at selger i sin eiertid hadde etablert en trapp innad i seksjonen, og på den måten fått tilgang til loftsarealet direkte fra leiligheten. Selger opplyste om renoveringer i boligen i 2018 og 2019, men unnlot å informere om at fellesarealet i loftsetasjen ble gjort direkte tilgjengelig ved å etablere innvendig trapp i selgers eiertid.

Ifølge kjøper var det ikke mulig utbedre avviket ved å reseksjonere arealet. Reseksjonering krevde samtykke fra samtlige sameiere, og dette hadde ikke latt seg gjøre.

Foretaket har fremlagt en vurdering fra meglerfirma N. av 2.10.24 der det ble lagt til grunn at "et mulig tap kunne vært kr 180 000".

Kjøper rekvirerte meglerfirma E. for å uttale seg om en eventuell verdireduksjon forholdet medførte. Meglerfirma E. konkluderte med at det ville være risiko å kjøpe en leilighet hvor en del av leiligheten var fellesareal. Megleren uttalte at "Skulle leiligheten bli solgt med de opplysninger som har kommet frem i ettertid mener vi at markedsverdien burde ligge rundt 3.850 000 – 3.900 000,-". Dette tilsvarte kr 750 000 til 700 000 mindre enn boligen ble kjøpt for.

Foretaket har vist til at boligen har fire seksjoner, hvor hver seksjon benyttet sin private del av fellesarealene. Det ville si at to av huseierne i underetasjen benyttet hver sin kjellerdel, mens kjøperen og naboen i overetasjen benyttet hver sin del av loftsetasjen. Det var dermed ifølge foretaket ingen problemer i praksis, da samtlige av beboerne hadde akseptert dagens bruk.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Selger opplyste at de ikke kunne huske å ha reist tvil rundt opplysningen i annonsen knyttet til seksjoneringen, og at de trolig hadde antatt at seksjoneringen var på plass. Under selgers eiertid var det aldri noen diskusjon eller uenighet om hvem som eide deler av loftet eller kjelleren. På tidspunktet hvor selger flyttet inn var det kun selger som ikke hadde tatt i bruk loftet. Vi viser til de innledende bemerkningene om at boligen totalt har fire seksjoner hvor hver seksjon benytter sin del. Ifølge selger hadde de andre seksjonseierne tatt i bruk/innredet loft/kjeller på en måte at de ikke var tilgjengelig for noen av de andre seksjonseierne. Selger gjorde tilsvarende.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om loftsetasjen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at det var gitt uriktige opplysninger om seksjonens areal, samt at selger har tilbakeholdt opplysninger om at loftsetasjen ikke var seksjonert som en del av leiligheten. Kjøper har også anført at megler har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke avdekke og opplyse om forholdet, og at det uansett foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 750 000, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 78 912 og forsinkelsesrente fra 6.3.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at en eventuell tilbakeholdt/uriktig opplysning ikke ville ha innvirket på avtalen, idet kjøper i praksis hadde tilgang til og kunne benytte loftdelen som egen bruksenhet. Subsidiært var foretaket av den oppfatning at prisavslaget måtte begrenses oppad til kr 180 000 iht. til vurderingen fra meglerfirma N.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter §§ 3-7 og 3-8, og viste til at både selger og megler ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget av boligen. Sekretariatet viste til FinKN 2020-137, FinKN 2023-148 og FinKN 2024-1184.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at selger måtte være kjent med at loftsarealet var en del av fellesarealet. Dette fordi det fremkom opplysninger om forholdet i salgsdokumentasjonen fra da selger kjøpte leiligheten. Videre viste sekretariatet til at megler skulle ha avdekket og bemerket forholdet. Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Sekretariatet uttalte videre følgende i sin vurdering av prisavslaget etter avhl. § 4-12:

Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på mellom kr 725 000 (vurdering fra meglerfirma E.) og kr 1 033 700 (utregning 2/3 av kvadratmeterprisen for loftsarealet). Foretaket har subsidiært anført at prisavslaget må begrenses oppad til kr 180 000, iht. vurderingen fra meglerfirma N.

Sekretariatet bemerker at ingen i sameiet har bestridt kjøpers rett til det aktuelle loftsarealet, eller at arealet er fysisk innlemmet som en del av kjøpers seksjon. Vi forstår det slik at alle seksjonene har innrettet seg slik at de disponerer hver sin del av fellesarealene – loftet er fordelt på leilighetene i 2. etasje, mens kjelleren er fordelt på leilighetene i 1. etasje. Reseksjonering krever samtykke fra samtlige eiere, noe som ifølge kjøper ikke har latt seg gjøre, noe det kan være ulike grunner til. Sekretariatet finner dermed at det skal utmåles et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatet ser det slik at verken kjøpers eller foretakets beregninger/meglervurderinger kan legges fullt ut til grunn for utmålingen av prisavslaget i denne saken. Arealet eksisterer og kan fortsatt benyttes til sitt formål, selv om den formelle reseksjoneringen ikke er foretatt. Kjøper fikk også opplyst om lovlighetsmangler knyttet til det samme arealet. Utmålingen blir dermed skjønnsmessig fastsatt.

Sekretariatet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Kjøper har inngitt nemnsanmodning og anført at prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd må settes høyere. Nemnda er enig i dette, og viser særlig til at leilighetens markedsmessige verdi nå må ta utgangspunkt i BRA på 59 m² – og ikke 89 m². Arealet i loftetasjen er videre formelt sett et fellesareal, og nemnda er enig med kjøper i at det ligger en fremtidig usikkerhet knyttet til bruken av dette. Hvor stor sannsynlighet det er for at enhetens eier vil miste sin eksklusive/private tilgang til dette fellesarealet er det naturlig nok vanskelig for nemnda å mene noe om. Nemnda er ikke uenig med foretaket i at risikoen synes lav gitt at hver av de fire sameierne benytter hver sin avgrensede del av fellesarealet. Det kan likevel skje endringer på eiersiden som setter dette i spill, og det er ikke rimelig at det er kjøper som må bære risikoen for dette. Nemnda har merket seg de fremlagte meglervurderingene, men finner at prisavslaget uansett må settes temmelig skjønnsmessig. Nemnda finner at det passende kan settes til kr 500 000.

Kjøper fremsatt krav om kr 78 912 i advokatkostnader. Mangelen ligger innenfor selgers kontrollsfære, og det foreligger ansvar etter avhl. § 4-14. Nemnda finner at beløpet er rimelig og nødvendig ut fra sakens art og omfang, og tilkjenner derfor dette i tråd med kjøpers krav. Det har heller ikke kommet innsigelser fra foretaket på dette punktet.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).