

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-553

2.6.2025

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

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

Arealavvik – vaskerom med adkomst fra fellesareal regnet som BRA/P-rom – (tidl.) avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i et bygg fra 1892 ble solgt «som den er» for kr 9,3 mill., og overtatt av kjøper 18.1.20. Ved salget ble boligen markedsført med et areal i BRA/P-rom på 98 kvm, og det ble i salgsprospektet og i tilstandsrapporten opplyst at det i dette blant annet inngikk et vaskerom på 2 kvm med adkomst fra fellesareal. Det ble også opplyst om to kjellerboder på henholdsvis 4 og 5 kvm. I forbindelse med planlagt videresalg av leiligheten innhentet kjøper en tilstandsrapport i januar 2024, hvor leilighetens BRA-i ble målt til 93 kvm, og BRA-e ble målt til 8 kvm. Kjøper reklamerte, og anførte at det forelå et arealavvik på 5 kvm/5,1 %. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at det var korrekt å regne med vaskerommet i arealberegningen som forelå ved salget, at arealavviket dermed kun var på 3 kvm/3,1 %, og for lite til å utgjøre en mangel. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 316 327, krav om erstatning kr 149 763, avsavnsrente og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Oslo i et bygg oppført i 1892.

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

Nøkkelinformasjon

(...)

Bra/P-rom: 98 m²/ 98 m²

(...)

Areal

Bra/P-rom: 98/98 m²

Leiligheten ligger 2. etasje

Følgende rom inngår i primærearal: Entré, bad, 3 soverom, stue, kjøkken med spiseplass, vaskerom med adkomst fra fellesareal. I tillegg disponerer leiligheten to boder med ca. areal på 4 og 5 kvm.

Det ble opplyst i tilstandsrapporten om et samlet areal på 98 m² (BRA/P-rom), fordelt på «Leilighet» (96 m²) og «Vaskerom» (2 m²). I kommentar til arealmålingen fremgikk bl.a. «Vaskerom med adkomst fra fellesareal». Videre ble det bl.a. opplyst om følgende:

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

(...)

Kommentar areal

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på eierforholdet. Boligen er ombygget i 2017, kjøkken er flyttet og det er etablert nytt soverom der hvor kjøkken var. Man må passere det "nye" soverommet for å komme til ett annet soverom.

I Finn-annonsen ble det opplyst om et areal på 98 m² i BRA/P-rom.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 9,3 mill., med tillegg av andel fellesgjeld på kr 21 999, ved kjøpekontrakt datert 20.11.19. Boligen ble overtatt av kjøper 18.1.20.

I forbindelse med planlagt videresalg av boligen innhentet kjøper en tilstandsrapport i januar 2024. I tilstandsrapport fra takstmann G. datert 12.2.24 ble det oppgitt et areal på 93 m² (BRA-i), 8 m² (BRA-e), med sum BRA på 101 m². Videre fremgikk:

Kommentar

Balkong med utgang fra omkleddingsrom.

Leiligheten disp. 3 boder (2 stk. boder i kjeller og 1 stk. bod i felles trapperom).

«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Kjøper reklamerte over arealavvik 4.2.24.

Foretaket rekvirerte takstmann R. for kontrollmåling, og følgende fremgikk i rapport av 1.5.24:

Undertegnede måler leilighetens totale BRA areal å være 102m². Dette inkluderer leilighetens BRA-i areal på 93m², og leilighetens BRA-e areal på 9m².

Arealene fordeler seg slik:

Kjeller BRA-e: 7m² – 2x boder.

2.etasje: BRA-e: 2m² – Vaskerom med adkomst fra felles trapperom.

2.etasje BRA-i: 93m² – Internt areal i leiligheten.

Totalt oppmålt bruksareal for leilighet ihht dagens regler: 102m². (P/S-rom er fjernet i dagens regler)

Undertegnede måler dermed i hovedsak arealene likt som takstmann G., som utarbeidet tilstandsrapport ifb salget i 2024.

Forskjellen er på 1m², og differansen her ligger i at undertegnede måler vaskerom med adkomst fra felles trapperom, til å være 1,54m². Ihht gjeldene regelverk, skal dette avrundes opp til 2m².

Takstmann G. har i sin rapport fra 2024 opplyst vaskerom til 1m².

Boder i kjeller er ikke medtatt i arealene i tilstandsrapport som lå til grunn for salget i 2019.

Her utgjør arealet av leilighetens interne bruksareal, og vaskerom med adkomst fra felles trapperom totalt 98m². Vaskerommet utgjør her 2m².

Undertegnede måler arealet av det samme området, til å være på totalt 95m². Vaskerommet utgjør i undertegneds beregninger også 2m².

Diferansen fra undertegneds mål begrenset til leilighetens interne bruksareal, og vaskerom, og tilsvarende areal opplyst ifb salget i 2019 er på 4m².

Dette utgjør 4,08% av opplyst totalt BRA areal.

Om man kun ser på differansen på leilighetens BRA-i areal, blir differansen slik:

- Opplyst areal i 2019 – 96m²

- Oppmålt areal i 2024 – 93m²

Differansen her er da på 3m².

Dette utgjør 3,13% av opplyst BRA-i areal.

(...)

1.2 Konklusjon

Leilighetens bruksareal (BRA) er målt opp på stede til å være 95m², inkludert vaskerom med adkomst fra felles trapperom.

Vaskerom ble medregnet i opplyst BRA areal for leiligheten i 2019, og opplyst areal var 98m².

Undertegnede har foretatt kontrollmåling av arealene, og differansen er på 4m² av opplyst totalt BRA areal, og 3m² om man kun sammenligner leilighetens BRA-i areal, med info i 2019.

I ihht gjeldene regelverk som er «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» skal alt arealet innenfor omsluttende yttervegg medregnes i arealene, også sjakter, utkassinger og pipeløp.

Leiligheten har skrå vegger. Det er derfor stor forskjell på hvor på veggen man måler, for å få korrekt areal. Man er derfor i slike tilfeller avhengig av at det foretas mange mål, for å sikre rett bredde/lengdemål. Dette gjelder spesielt i stuen.

Det vurderes at mest sannsynlig årsak til at arealet ble målt for høyt i 2019, er at det ble målt der stuen er på sitt bredeste.

Gitt at det ikke er utført fysiske endringer i leiligheten, er nok samme feil gjort i forbindelse med tidligere salg også. Det skal nevnes at nøyaktighetsgraden ved areal oppmåling ikke var på samme nivå tidligere, før ny forskrift kom i 2022, og nye arealregler i 2024.

Leilighetens BRA areal er opplyst til å være 95m², ved salget i 2019, 2016, og 2012. I 2006 er leilighetens boligareal opplyst til 94m².

I e-post fra takstmann R. av 17.6.24 fremgikk:

Gjeldene areal regler har endret seg fra denne leiligheten ble kjøpt i 2019, og til den ble solgt i 2024. En av forskjellene fra nye regler som kom 01.01.2024, er at P-rom og S-rom er fjernet, og alt målverdig areal defineres som bruksareal (BRA). Så er det kommet en definisjon på BRA-i (Internt bruksareal) og BRA-e (eksternt bruksareal). Summen av disse to blir nå da det totale bruksarealet for en bolig/ leilighet.

Det internt bruksarealet er regnes kort fortalt med det arealet som er innenfor boenheten/ boligen, og tilgjengelig via interne dører. Eksternt bruksareal er eral der du det kun er utvendig adkomst, og/ eller du må ut av boenheten for å komme til arealet. Dette er f.eks en utvendig sportsbod. Boder i kjeller eller på loft i en blokk osv.

Gjeldene areal regler på salgstidspunktet var "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014, revidert 9 februar 2015. I denne er det presisert at:

"Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet. Dette gjelder f.eks. boder med inngang fra fellesareal på loft eller i kjeller. Rommets areal skal likevel opplyses i taksten, f.eks. i en kommentar til bruksarealet, eller i eget oppsett hvor det fremgår at dette arealet kommer i tillegg til bruksarealet."

Det er ikke presisert konkret at oppholdsrom (P-rom) ikke medtas i angivelse av bruksarealet. Dette er nok grunnet at det mest normale er at det er boder som ligger utenfor hoveddel, og ikke P-rom.

Arealet skulle uansett måles opp, og benevnes ihht regler på salgstidspunktet, men det fremstår noe uklart om det skal nevnes i selve areal oppsettet, da det her er snakk om et P-rom. Som bod (s-rom) er det spesifisert at det skal måles og benevnes, men ikke medtas i selve areal oppsettet.

I dagens regelverk er det helt klart at arealet skal medregnes. De nye areal reglene som kom i januar 2024 gjorde et mange typer boliger/ leiligheter fikk større areal, da boder med adkomst fra fellesareal skal medregnes i BRA-e, og dermed videre i det totale opplyst BRA for objektet.

Jeg har i min rapport forsøkt å måle opp de samme arealene som ble målt sist, for å kunne sammenligne med hva jeg faktisk har kontrollmålt disse arealene til. Så har jeg videre stykket opp dette arealet, og kun leilighetens BRA-i areal, for å også se på evt differanse her.

Grunnet at reglene har endret seg blir det flere måter å regne på, om man skal sammenligne.

Jeg skal sette opp 3 eksempler:

Om man kun ser på differansen på leilighetens BRA-i areal, blir differansen slik:

- Opplyst areal i 2019 – 96m²

- Oppmålt areal i 2024 – 93m²

Differansen her er da på 3m².

Dette utgjør 3,13% differanse av opplyst BRA-i areal.

Om man ser på samme område som ble målt og opplyst sist (inkl. vaskerom), ble dette området målt til 98m², ifb salget i 2019. Jeg målte det samme området til 95m².

Dette utgjør 3,06% differanse av opplyst totalt BRA areal.

Om man ser på samme område som ble målt og opplyst sist (inkl. vaskerom), ble dette området målt til 98m², ifb salget i 2019. Om man lander på at vaskerom ikke skulle vært medregnet i arealene, så blir rett bruksarealet i 2019 - 93m². Dette utgjør 5,10% differanse, av tidligere opplyst totalt BRA areal, gitt nevnte premiss ang vaskerom.

Fra tilleggsrapport utarbeidet av takstmann R. datert 26.8.24 hitsettes:

Under forutsetningene for rapporten henvises det til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, hvor det beskrives:

"Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet. Dette gjelder f.eks. boder med inngang fra fellesareal på loft eller i kjeller. Rommets areal skal likevel opplyses i taksten, f.eks. i en kommentar til bruksarealet, eller i eget oppsett hvor det fremgår at dette arealet kommer i tillegg til bruksarealet."

Som det kommer frem av beskrivelsen over skal boder som ligger utenfor hoveddelen måles, men arealet skal ikke medtas i oppstillingen av arealet. Hva som var regelen for andre rom enn boder utenfor hoveddelen er ikke presisert. Etter min oppfatning har det vært noe varierende praksis når det gjelder om rom utover boder skulle tas med eller ikke.

Dersom regelen var at alle rom utenfor hoveddelen ikke skulle være med i arealberegningen ville det etter min oppfatning være naturlig at det sto «rom» og ikke «boder». Etter mitt skjønn vil det derfor være riktig å ta med dette vaskerommet i arealoppsettet.

Konklusjon ihht måleregler i 2019: Det kommer ikke klart frem i retningslinjene til arealmålingene om andre rom enn boder utenfor hoveddelen skal tas med i den samlede arealoppstillingen eller ikke, dette blir derfor skjønnsmessig. Etter min oppfatning var det riktig ved salget i 2019 å ta med vaskerommet i oppstillingen av

arealet.

Dagens regler/ salg i 2024

Gjeldene areal regler har endret seg fra denne leiligheten ble kjøpt i 2019, og til den ble solgt i 2024. En av forskjellene fra nye regler som kom 01.01.2024, er at P-rom og S-rom er fjernet, og alt målverdig areal defineres som bruksareal (BRA). Så er det kommet en definisjon på BRA-i (Internt bruksareal) og BRA-e (eksternt bruksareal). Summen av disse to blir nå da det totale bruksarealet for en bolig/ leilighet.

Det internt bruksarealet er regnes kort fortalt med det arealet som er innenfor boenheten/boligen, og tilgjengelig via interne dører. Eksternt bruksareal er der du det kun er utvendig adkomst, og/ eller du må ut av boenheten for å komme til arealet. Dette er f.eks en utvendig sportsbod, boder i kjeller eller på loft i en blokk, eller rom som dette vaskerommet.

Konklusjon ihht måleregler i 2024:

I dagens regelverk er det helt klart at arealet skal medregnes.

Kjøper fremla deretter en e-post fra takstmann G. av 5.3.25, hvor det ble svart på spørsmål fra kjøper om det var riktig å medregne rom med tilkomst fra fellesareal som en del av BRA/P-rom etter de tidligere målereglene:

Rom/bod utenfor leiligheten skal ikke regnes med i p-arealer

Heler ikke skal de ikke ta de med i BRA-i arealer etter ny standard

Rom utenfor leiligheten tilhører Sameiet / borettslaget (hvis ikke eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten) og rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke BRA-e

(...) Ble vist bod i gang og at det var opplegg for vaskemaskin.

Vet at bod utenfor enheten alltid skal være s-rom (nå BRA-e)

Kjøper har også fremlagt plantegning og e-post fra kommunen, hvor det fremgikk at vaskerommet var angitt som bod/tilleggsdel.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av arealavvik. Kjøper har særlig vist til at arealavviket var på 5,1 % i en leilighet på 93 kvadratmeter, at leiligheten lå i et populært område i Oslo med høye kvadratmeterpriser, og at det var grunnlag for klander på selgersiden.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 316 327. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for tapt fortjeneste ved videresalget på kr 101 855 og for dokumentavgift på kr 7 908, samt rentekostnader på kr 40 000. I tillegg krevde kjøper avsavnsrente og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at vaskerommet på 2 kvm skulle inkluderes i arealberegningen, og at arealavviket dermed kun var på 3 kvm/3,1 %.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-8, og viste i hovedsak til at det ikke var sannsynliggjort at det hadde vært feil å inkludere vaskerommet i arealberegningen ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om mangelsansvar grunnet arealavvik etter avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendringene som trådte i kraft 1.1.22.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at takstmannen hadde gjort en feil i 2019 ved å regne med vaskerommet i arealberegningen. Det var dermed ikke dokumentert at det forelå et arealavvik på mer enn 3 kvm/3,1 % av opplyst BRA/P-rom på 98 kvm, noe som i henhold til tidligere nemndspraksis ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel. Sekretariatet bemerket også at det fremgikk tydelig av både salgsprospektet og tilstandsrapporten at det aktuelle vaskerommet, med adgang fra fellesareal, var medregnet i P-rom. Fra begrunnelsen siteres:

Sekretariatet har funnet vurderingen noe vanskelig. Etter vår oppfatning er det i utgangspunktet uklart om det var korrekt å medregne vaskerommet i boligens BRA og P-rom i 2019, både fordi arealet ligger utenfor leiligheten, og også fordi vi finner det uklart om det aktuelle arealet faktisk er å anse som en del av leiligheten, eller om det kun medfølger en begrenset bruksrett til dette arealet. Hvis det sistnevnte er tilfellet, kan det neppe ha vært korrekt å medregne arealet i verken P-rom eller BRA etter de tidligere målereglene. Vi viser til nemndas betraktninger i eksempelvis FinKN 2021-340 og FinKN 2021-344, samt FinKN 2020-137. Dette er imidlertid ikke problematisert eller nærmere belyst i saken, og vi har ikke tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til dette.

Slik saken er opplyst er det to takstmenn som mener at det var riktig å regne med det aktuelle arealet i leilighetens BRA og P-rom, herunder takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget og takstmann R. Det foreligger ingen fagkyndig vurdering som imøtegår dette, og vi kan ikke se at det er noe ved takstmann G.s arealberegning som er egnet til å belyse hva han mener om det aktuelle spørsmålet. Vi er for øvrig enig med R. i at det ikke kommer klart frem av retningslinjene om andre rom enn boder utenfor hoveddelen skal tas med i den samlede arealoppstillingen eller ikke.

Nemnda har også funnet saken noe utfordrende, men har etter en samlet vurdering funnet det sannsynliggjort at takstmannen i 2019 gjorde en feil da han medregnet den aktuelle boden i BRA/P-rom.

Nemnda viser til at sekretariatet la til grunn at det ikke forelå «noe ved takstmann G.s arealberegning som var egnet til å belyse hva han mener om det aktuelle spørsmålet». I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøpersiden innhentet en ny uttalelse fra takstmann G., jf. e-post av 5.3.25:

- Rom/bod utenfor leiligheten skal ikke regnes med i p-arealer
- Heller ikke skal de ikke ta de med i BRA-i arealer etter ny standard
- Rom utenfor leiligheten tilhører Sameiet / borettslaget (hvis ikke eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten) og rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke BRA-e

Etter nemndas syn understøtter denne uttalelsen at det omtvistede arealet – omtalt som vaskerom – er å anse som fellesareal, tilhørende sameiet. Nemnda mener det ikke kan være korrekt at dette skulle medregnes som BRA/P-rom etter reglene som gjaldt i 2019. Takstmann R. mente reglene måtte tolkes slik at det kun var boder som skulle holdes utenfor arealberegningen, jf. bl.a. hans uttalelse av 26.8.24:

Konklusjon ihht måleregler i 2019: Det kommer ikke klart frem i retningslinjene til arealmålingene om andre rom enn boder utenfor hoveddelen skal tas med i den samlede arealoppstillingen eller ikke, dette blir derfor skjønnsmessig. Etter min oppfatning var det riktig ved salget i 2019 å ta med vaskerommet i oppstillingen av arealet.

Nemnda mener mye taler for at en slik tolkning er feil. Det sentrale poenget må være om det aktuelle arealet er å anse som fellesareal, ikke hvorvidt det er kategorisert som en bod eller ei. Under enhver omstendighet finner nemnda at kjøper nå har sannsynliggjort at vaskerommet formelt sett er å anse som en bod. Det vises til uttalelse fra Oslo kommune i e-post av 3.3.25.

Foretaket har ikke inngitt kommentarer eller nye opplysninger i saken.

Det samlede arealavvik er etter dette på 5,1 %. I rettspraksis har det blitt lagt til grunn at arealavvik på 5,7 % og 5,6 % i leiligheter på hhv. 123 og 151 kvadratmeter har utgjort mangler, jf. LB-2020-95336 og LF-2007-121205. Terskelen må dog anses lavere for leiligheter med mindre areal, sml. bl.a. FinKN 2021-337. Den aktuelle leiligheten ligger også i et populært og kostbart strøk i Oslo. Nemnda finner derfor at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har dermed krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. I utmålingen har nemnda lagt til grunn et arealavvik på 5,1 %. Nemnda har som et utgangspunkt og i tråd med retts- og nemndspraksis sett hen til en matematisk beregning av avviket verdsatt til 2/3 av kvadratmeterprisen på kjøpstidspunktet. Samtidig mener nemnda at utmålingen i denne saken må bli noe mer skjønnsmessig fastsatt, da det bl.a. må vektlegges at deler av det anførte arealavviket gjelder et vaskerom, hvor arealet fortsatt er til stede og kan benyttes. Boligen ble også kjøpt i 2019 og er nå også videresolgt til en betydelig høyere pris. Det er ikke fremlagt begrunnede fagkyndiguttalelser som er egnet å belyse betydningen av avviket opp mot markedsutviklingen i kjøpers eierperiode og frem til videresalget. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har nemnda falt ned på at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000.

Det foreligger kontrollansvar og kjøper har dermed krav på å få erstattet for mye betalt dokumentavgift, kr 5 000, jf. avhl. § 4-14 samt FinKN 2024-688 og FinKN 2024-655.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).