

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-054

13.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om antall godkjente soverom – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

En leilighet i Drammen kommune oppført ca. 1800 ble solgt "som den er" for kr 2.550.000 ved kjøpekontrakt av 2.7.14. Overtakelse fant sted den 15.8.14. Annonse på finn.no oppga at boligen hadde to soverom. Salgsoppgaven opplyste om ett soverom i henholdsvis leilighetsdel og ett soverom i det som ble omtalt som kontordelen/hybelen, men at sistnevnte var byggemeldt som kontor og ikke separat boenhet. I forbindelse med at kjøper skulle selge boligen, ble det avdekket at det kun var ett godkjent soverom i boligen. Kjøper anførte at både selger og megler måtte ha kjent til forholdet og at det var gitt uriktige opplysninger om antall soverom. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel, og anførte at forholdet var synlig på visning, jf. avhl. § 3-10. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: verdiminus kr 150.000 inkl. mva. og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Klagen til sekretariatet i Finansklagenemnda gjelder:

– feil ved antall godkjente soverom.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 2.550.000 ved kjøpekontrakt 2.7.14. Overtakelse var den 15.8.14.

I verdi- og lånetakst utarbeidet i tilknytning til salget fremgikk det at boligen var oppført på 1800-tallet, eksakt år usikkert, og under punktet *Eiendomsopplysninger* at:

Det er ikke søkt om å dele av hybel i seksjonen, eventuell søknad vil trolig ikke bli godkjent.

Under punktet nøkkelinformasjon i salgsoppgaven fremgikk det at:

Leiligheten:

Vindfang. Kjøkken/allrom med høy/skrå himling, synlige bjelker og utgang til bakgården. 1/2-plan ned til lun og spesiell stue med hvelvet himling. Rustikk trapp opp til galleri/kontor, soverom og bad/WC med opplegg for vaskemaskin. Kontordelen med egen inngang (hybel) kan inkluderes i leiligheten.

Kontor(hybel):

Egen inngang. Stue/soverom med kjøkkenkrok. Gang og bad/WC i u.etg. Denne delen av seksjonen er byggemeldt som kontor - ikke separat boenhet. Selger tar ikke ansvar for evt. videre utleie.

Utleiemulighet/utleieforhold

Det er innredet egen utleiedel i boligen. Denne er ikke omsøkt/godkjent av offentlige myndigheter, kun som kontor.

Plantegning i salgsoppgaven tilsa at det var satt opp en skillevegg i det som i tegningens overskrift ble betegnet som "kontor", slik at kontordelen var delt inn i to deler, henholdsvis omtalt som kjøkken og soverom.

Kjøper innhentet uttalelse fra takstmann N, som estimerte verdiminuset til kr 300.000 i rapport datert 6.1.16. Kjøper solgte deretter leiligheten, og megler estimerte verdiminuset i etterkant av salg mellom det forhold at det er sovealkove i kontordelen, fremfor godkjent soverom, til kr 150.000. Selskapet innhentet uttalelse fra takstmann S datert 25.4.16. Denne viste seg å være basert på en misforståelse fra takstmann i forhold til hvilket rom som manglet godkjenning.

Uttalelse fra samme takstmann datert 20.6.16, hvilket sekretariatet la til grunn at var avgitt med rette premisser, anga at:

Denne leiligheten er bygget som en åpen studioleilighet. Arealet som er definert som SOV på tegninger er del av et åpent areale på en mezzaine/hems. Arealet har aldri vært avgrenset med tette vegger og dør. Dette er således ikke et soverom, men en soveplass/alkove. Arealet er av privat karakter, da det er satt opp en skillevegg som avgrenser sengen fra resten av arealet oppe på hems. ...

Ut ifra de bilder jeg kan se fra finn annonse så var arealet heller ikke avgrenset med vegger eller dør ved forrige salg, selv om det er beskrevet som soverom. Å vurdere et verditap ved at man må selge som 2-roms istedenfor 3-roms, blir etter mitt skjønn misvisende, all den tid det er blitt satt inn en dør mellom sovedel på hems og inn til rom godkjent som kontor. Dette krever i seg selv søknad om bruksendring, og verdien av sovearealet på hems forringes åpenbart av at man må igjennom her for å komme til soverom nr 2 (kontor), hvilket ikke skal sies å være ideelt.

En studioleilighet slik som denne i et så spesielt bygg med åpen soveløsning har en helt annen trivselsfaktor enn en ordinær 2 roms, og en opplysning om at dette var en sovedel heller enn et soverom ville etter mitt skjønn ikke forringet verdien.

Sekretariatet la i sin vurdering til grunn at det omstridte rommet var det som av takstmann S ble omtalt som sovedel. Dette var også i henhold til selskapets oppfatning av faktum. Kjøper har etter at sekretariatet utferdiget sin vurdering, redegjort for at det som omtales som soverom i kontordelen har godkjenning, men at det er boligens andre soverom som ikke har godkjenning.

Kjøper anførte at det forelå en tilbakeholdt opplysning, jf. § 3-7, all den tid megler som bistod selger skulle ha innhentet byggesaksdokumentene forut for salg, jf. lov om eiendomsmegling § 6-7. At megler ikke hadde innhentet slike dokumenter, var også i strid med god meglerskikk, jf. lovens § 6-3.

Videre anførte kjøper at fordi selger hadde misligholdt opplysningsplikten, jf. § 3-7, kom § 3-10 tredje ledd til anvendelse og følgelig gjorde ikke § 3-10 første ledd om synlige forhold seg gjeldende.

Kjøper krevde prisavslag for det verdiminus som mangelen utgjorde, av kr 150.000, jf. § 4-12 første ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde en mangel, jf. §§ 3-8 og § 3-7. Videre avviste selskapet at forholdet utgjorde en mangel, jf. § 3-9 andre punkt. Endelig anførte selskapet at mangelen i alle tilfelle ikke kunne gjøres gjeldende fordi forholdet var synlig på visning, jf. § 3-10 første ledd. Kjøper måtte etter selskapets oppfatning ha sett at det ikke var et eget soverom i kontordelen, men kun en adskilt sovedel konstruert med en skillevegg.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda forstår det slik at kjøperen besiktiget både hoveddelen og kontordelen av boligen før kjøpet. Hun må da ha sett hvordan soveplassene var innrettet. Nemnda kan ikke finne det avgjørende om soveplassene kan regnes som egne "rom", og heller ikke om de er registrert som

"soverom" i kommunen. Nemnda forstår det slik at den soveplassen som har minst preg av eget rom, er godkjent som "soverom", mens den andre soveplassen ikke er det. Det er ikke opplyst om noen bruksbegrensninger på soveplassene som følge av manglende registrering eller godkjenning som "soverom". Når kjøperen har fått det hun har sett – en bolig med to separate sovesteder, hvorav minst ett ikke bærer preg av å være eget rom – kan det etter nemndas syn ikke være avgjørende at boligen ble solgt med to soverom. Kjøperen kan ikke gis medhold i klagen.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.