

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-159

31.3.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Kjellerstue/hobbyrom – ikke godkjent som varig oppholdsrom – manglende godkjenning av garasje, ildsted og vinterhage – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Nedre Eiker kommune oppført i 1962 ble solgt "som den er" av et dødsbo for kr 3.050.000 ved kjøpekontrakt av 20.4.15. I prospektet ble ett av rommene i kjelleren betegnet som "*kjellerstue*", og den samme betegnelsen ble benyttet i boligsalgsrapporten. I originale plantegninger inntatt i prospektet ble rommet betegnet som "*hobbyrom*". Etter overtakelse reklamerte kjøper over manglende godkjenning av kjellerstue, garasje, pipe og vinterhage. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om rommet i kjelleren, all den tid det ble betegnet som en kjellerstue i prospektet, jf. avhl. § 3-8. Videre anførte kjøper at de manglende godkjenningene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at det i boligsalgsrapporten ble påpekt at takhøyden i kjelleren kun var ca. to meter, samt at rommet ble betegnet som "*hobbyrom*" i de originale plantegningene som lå ved prospektet. Selskapet anførte således at manglende godkjenning av rommet som "*kjellerstue*" måtte være kjent for kjøper før salget, jf. avhl. § 3-10. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 221.875, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av manglende godkjenning av kjellerstue, garasje, pipe, og vinterhage er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligen ble oppført i 1964, og det ble gitt følgende beskrivelse i prospektet av rommene i underetasjen:

Bad, vaskerom, bod/lagerplass, fyrrom og kjellerstue.

Betegnelsen "*kjellerstue*" ble benyttet gjennom hele prospektet. Kjellerstuen ble også avbildet i prospektet. I plantegningene som lå ved prospektet, hentet fra Eiendomsverdi, var rommet betegnet som "*peisestue*".

Lenger bak i prospektet var de originale plantegningene for huset, og der ble rommet beskrevet som et "*hobbyrom*".

Egenerklæringsskjema ble ikke fylt ut da selger av boligen var et dødsbo.

I boligsalgsrapporten utarbeidet av takstmann P ble det aktuelle rommet betegnet som "*kjellerstue*" og klassifisert som p-rom. I arealoppmålingen til takstmannen ble det opplyst følgende under punktet "*Kjeller*" og "*Anvendelse*":

Takhøyde (ca.) 2,0 m.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.050.000 ved kjøpekontrakt datert 20.4.15, og overtatt av kjøper den 5.5.15.

Kjøper reklamerte over manglende godkjenning av kjellerstue, garasje og ildsted den 19.8.15, og senere ble det avdekket det samme hva gjaldt vinterhagen. Det ble innhentet skaderapport utarbeidet av takstmann hvor det ble gitt følgende vurdering av kjellerstuen:

Undertegnede er av den mening at kjellerstue er rom beregnet for varig opphold, noe et hobbyrom ikke er.

Nye eier har fjernet en av to rømningsveier fra arealet. Det anbefales at dette tilbakestilles og at det søkes om bruksendring av arealet uten ansvarsrett.

Undertegnades erfaring fra lignende saker, er at det ikke vil være noe problem å få arealet bruksendret med noe små endringer (så fremt dette er påkrevet). Dette også med bakgrunn i regjeringens siste lempelser på regelverket rundt forhold som dette.

Takstmannen vurderte kjellerstuen opp mot TEK 10, og i rapporten uttalte han følgende:

Nye eier hadde ved undertegnades befaring montert prosjektor og lerret i "kjellerstuen". Hvis det er meningen at arealet skal benyttes som hjemmekino e.l.? er undertegnede av den mening at kravet til lys og utsyn ikke er relevant.

Ved en eventuell bruksendring av arealet fra hobbyrom til kjellerstue estimerte takstmannen utbedringskostnader på kr 75.000 inkl. mva. Hva gjaldt søknad og utarbeidelse av tegninger for samtlige av de manglende godkjenningene, ble kostnadene estimert til kr 146.875 inkl. mva. Eventuelle kommunale gebyrer ble estimert til kr 18.750-kr 43.750 inkl. mva.

Kjøper har anført at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Det ble vist til at betegnelsen "*kjellerstue*" var uriktig. Ut fra meglers yrke og erfaring måtte megler ha forstått at rommet som ble markedsført som en kjellerstue ikke var godkjent som rom til varig opphold pga. dets små vinduer og lave takhøyde. Det ble vist til at selger identifiseres med megler, jf. Rt. 2001 s. 369.

Videre anførte kjøper at feilene samlet sett medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at de totale utbedringskostnadene utgjorde 7,3 % av kjøpesummen og at det ikke var påregnelig for kjøper at han måtte sette i gang en omfattende søknadsprosess overfor kommunen, eller foreta utbedringsarbeid for å få kjellerstuen godkjent som rom til varig opphold.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik kostnader til søknadsprosess og utbedringskostnader for å få kjelleren godkjent, totalt kr 221.875, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at betegnelsen "*hobbyrom*" måtte være kjent for kjøper før avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10, og vist til de originale plantegningene som var inntatt i prospektet. Videre ble det vist til premissene i boligsalgsrapporten, hvor det fremgikk at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Finansklagenemnda Eierskifte begrunnelse

Klagen gjelder for det første kjellerstuen, og er rettet mot bruk av betegnelsene "*kjellerstue*" og "*peisestue*" i salgsdokumentasjonen. Nemnda vil vise til at kjellerrommet er innredet og fremstår som nettopp dette. I boligsalgsrapporten er det gitt en generell opplysning om at måling av rom er gjort ut fra bruken av rommene, og at et rom kan være måleverdig selv om bruken skulle være i strid med byggeforskriftene. Nemnda kan ikke se at betegnelsen "*kjellerstue*" innebærer en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Nemnda kan heller ikke se at megler eller takstmann ut fra takhøyden skulle ha valgt en annen betegnelse på rommet enn det den faktiske bruken tilsa, eller at det skulle ha vært gjort en uttrykkelig anmerkning om at takhøyden er under forskriftskravet. Uten at det er avgjørende, kan det nevnes at rommet i opprinnelige plantegningene, som var vedlagt

salgsdokumentasjonen, ble betegnet som "hobbyrom". Heller ikke kan nemnda se at betegnelsen på rommet sammenholdt med manglende godkjenning som kjellerstue innebærer at avvik fra det kjøperen kunne forvente med den virkning at det kan foreligge mangel etter § 3-9 andre punktum. Nemnda nevner i den forbindelse at det ikke er lagt frem opplysninger om bruksbegrensninger på rommet som følge av manglende godkjenning.

Saken gjelder også manglende godkjenning av garasje, ildsted, pipe og vinterhage. Det er ikke anført at selgeren har holdt tilbake opplysninger om manglende godkjenning. Mangel kan derfor ikke begrunnes med avhl. § 3-7. Heller ikke kan nemnda se at det foreligger mangel på grunnlag av uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperen kunne forvente, forutsetter etter rettspraksis i utgangspunktet at relevante utbedringskostnader ligger opp mot 6 % av kjøpesummen. De kostnadene som er oppgitt i denne saken, utgjør totalt kr 146.875, noe som utgjør 4,8 % av kjøpesummen. Kostnader knyttet til kjellerstuen kan ikke tas med i vurderingen. Nemnda kan ikke se at det er særlige forhold i saken som kan medføre at 4,8 % er tilstrekkelig til å utgjøre et vesentlig avvik.

Kjøper kan etter dette ikke gis medhold i saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskifte konklusjon

Selskapet gis medhold.

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