

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-541

15.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Kjellerrom ikke godkjent for varig opphold – vinterhage ikke byggemeldt – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Oslo oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 8.500.000, og overtatt av kjøper 11.3.16. Boligen ble solgt etter en privat visning før det ble utarbeidet salgsprospekt. I verdi- og lånetaksten var flere rom i kjelleren angitt som P-rom. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst at "*soverom nede/disprom*" var innredet etter opprinnelig byggeår, og at dette ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. Etter overtakelsen avdekket kjøper at vinterhagen ikke var byggemeldt, og at rom i kjelleren ikke var godkjent for varig opphold. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det uriktig ble opplyst at rommene i kjeller var P-rom, og at kjøper derfor kunne forvente at de var godkjent som varig oppholdsrom. Det ble videre vist til at megler på bakgrunn av de innhentede opplysningene fra kommunen måtte kjenne til vinterhagen ikke var byggemeldt. Selskapet avviste ansvar og viste til at angivelse av kjellerrommene som P-rom ikke var uriktig i henhold til takstmannens retningslinjer, og at det konkret ble opplyst i selgers egenerklæringsskjema at innredning av soverom/dispr. rom i kjeller ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 87.500 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av manglende godkjenning av vinterhage og rom i underetasjen er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1975. Innledningsvis i verdi- og lånetaksten fremgikk følgende:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014".

(...)

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

(...)

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Under overskriften "*Enebolig – romfordeling*" i taksten fremgikk det at "*Vindfang, trapperom, bad/wc, vaskerom, kjellerstue, gang, soverom, disp. rom*" var primærrom i kjeller, mens "*Kjellerrom*" var sekundærrom.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår, og kommentert:

innredet soverom nede/disp rom

Det var videre krysset for "nei" på spørsmål om det var godkjent av bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8.500.000 ved kjøpekontrakt datert 20.11.15 og overtatt av kjøper 11.3.16. Boligen ble solgt etter en privat visning før det ble utarbeidet salgsprospekt.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at vinterhagen ikke var byggemeldt. Etter nærmere undersøkelser ble det videre klart at rom i kjelleren ikke var godkjent for varig opphold.

Det ble fremlagt en takstrapport hvor blant annet følgende fremgikk:

Under befaring ble det avdekket at originale og godkjente tegninger fra kommunen ikke er i samsvar med dagens bruk av kjeller. Det er bygget en kjeller leilighet med rom for varigopphold, hvor det ikke foreligger dokumenter på at dette er byggesøkt.

(...)

Prisestimat for søknad inkl. gebyr til kommunen for et slik oppdrag er kr 25 000,- Alle priser er eks.mva.

(...)

Det er oppført en vinterhage på ca 14 kvm. med utgang fra stue. Det foreligger ingen dokumenter/søknad på oppføring av denne i kommunen.

Slik boligen fremstår i dag overskrider den hva som er tillat bebygd areal BYA, med 18 kvm.

(...)

- Det må søkes om dispensasjon fra BYA i reguleringsplanen, prisestimatet inkluderer søknad, nye plan, fasadetegninger og situasjonskart.

Prisestimat for søknad inkl. gebyr til kommunen for et slik oppdrag er kr 45 000,- Alle priser er eks.mva.

Det er vanskelig å vurdere en verdiforringelse dersom dispensasjon fra BYA ikke godkjennes. Om vinterhage, utebod og deler av utkraget balkong må rives vil jo dette ha en teknisk verdi. I tillegg vil det påløpe kostnader med rivearbeidene og da eventuell ombygging av balkong.

Teknisk verdi vinterhage som ny = kr 200 000,-

Teknisk verdi utebod som ny = kr 40 000,-

Rivearbeider ifb. Vinterhage og utebod inkludert ombygging av balkong er lik 60 000,-

Alle priser er eks.mva.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det uriktig ble opplyst at rommene i kjeller var P-rom, og at kjøper derfor kunne forvente at de var godkjent som varig oppholdsrom. Det ble herunder vist til at det ikke ble tatt klare nok forbehold, slik at en kjøper ikke ville forstå at risikoen for at rommene ikke var godkjent for varig opphold. Det ble videre vist til at megler på bakgrunn av de innhentede opplysningene fra kommunen måtte kjenne til vinterhagen ikke var byggemeldt.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene oppad begrenset til kr 87.500 inkl. mva. samt forsinkelsesrenter fra 1.10.16.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at angivelse av kjellerrommene som P-rom ikke var uriktig i henhold til takstmannens retningslinjer, og at det konkret ble opplyst i selgers egenerklæringsskjema at innredning av soverom/disp. rom i kjeller

ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene. Det ble videre vist til at boligen ble solgt etter en privat visning og at megler hadde innfridd sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen. For begge bestemmelsene er det videre et vilkår for at mangel skal foreligge, at den manglende eller uriktige opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 da takstmannens angivelse av rommene i kjelleretasjen som P-rom, ikke utgjør en uriktig opplysning selv om rommene ikke er godkjent for varig opphold. Det vises særlig til opplysningene i verdi- og lånetaksten om at angivelsen av areal er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling, og at bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet skal angis som. Det fremgår også av opplysningene i verdi- og lånetaksten at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Videre var det opplyst i selgers egenerklæringsskjema at det var foretatt bruksendring av nærmere spesifiserte rom i kjelleretasjen, samt at dette ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. Etter nemndas skjønn fremkom opplysningene om at de nevnte bruksendringene ikke var godkjent av bygningsmyndighetene, på en tilstrekkelig tydelig måte.

Hva gjelder vinterhagen, foreligger ingen konkrete holdepunkter for at selger *"kjente eller måtte kjenne til"* at denne ikke var byggemeldt. Det bemerkes i denne forbindelse at vinterhagen ble bygget før selger kjøpte boligen. Nemnda kan heller ikke se, ut fra de foreliggende opplysninger, at megler burde ha gjort ytterligere undersøkelser før salget. De opplysningene som megler innhentet fra kommunen, ga ingen indikasjoner på at vinterhagen ikke var byggemeldt. Nemnda viser også til at boligen ble solgt før det var utarbeidet salgsprospekt, noe kjøper var klar over.

Nemnda kan etter dette heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).