

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-743

28.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Godkjenning av sokkelleilighet som utleiedel – krav til lysinnslipp – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig i Trondheim oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 5.500.000 og overtatt av kjøper 31.5.15. I prospektet var det opplyst at boligen hadde en sokkelleilighet som tidligere var godkjent hos kommunen som hybel/utleiedel, men at denne for tiden var innlemmet i hoveddelen. I november 2015 ble kjøper gjort oppmerksom på at sokkelleiligheten trolig ikke oppfylte kravene til lys og utsyn grunnet den overbygde verandaen, og at underetasjen muligens ikke lenger var godkjent for varig opphold/utleie. Det ble videre avdekket at det ikke hadde blitt søkt om godkjenning for påbygget på terrassen fra 1998. Kjøper fikk i 2016 godkjenning for terrassen av kommunen, uten at det ble tatt stilling til hvordan dette påvirket lysinnslippet i underetasjen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at formuleringene i salgsoppgaven ga kjøper en berettiget forventning om at sokkelleiligheten enkelt ville kunne reetableres som utleiedel, og at det ikke ble opplyst om at terrassen ble påbygget i selgers eiertid uten at dette ble byggemeldt. Det ble videre vist til at selgers takstmann og megler opptrådte grovt uaktsomt ved å ikke bemerke betydningen av terrassen for lysinnslippet i sokkelen. Selskapet avviste ansvar og viste til at det fremgikk av salgsoppgaven at sokkelleiligheten tidligere har vært godkjent, men at det i senere tid hadde blitt gjort endringer som medførte usikkerhet ved om leiligheten fortsatt oppfylte kravene til utleiedel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: prinsipalt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 500.000, subsidiært prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 200.000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av utilstrekkelige lysforhold i sokkelleiligheten er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår er opplyst å være 1958. Prisantydningen var kr 5.300.000.

I salgsprospektet fremgikk følgende:

Eneboligen er godkjent i Trondheim kommune med utleieenhet, men denne er p.t. innlemmet i hoveddel.

...

En vindeltrapp fører ned til sokkeletasjen som står registrert i Trondheim kommune som godkjent for utleie, men denne er p.t. innlemmet i hoveddel. Sokkeletasjen har egen inngang og inneholder flere boder, stue/kjøkken, to soverom, praktisk vaskerom og bad.

...

Sokkelleilighet med stue/kjøkkenløsning, bad og soverom. Tidligere godkjent hos Trondheim kommune som hybel/utleie, pt. er denne innlemmet i hoveddel.

...

Dagens bruk i sokkel avviker fra tegninger i kommunalt arkiv. Dette gjelder blant annet at soverom som ligger mot terreng er byggemeldt og godkjent som boder. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig. Det foreligger ingen søknader eller godkjenninger på bruksendringen i kommunalt arkiv. Soverommet oppfyller ikke krav til rom for varig opphold blant annet pga lysforhold og at bruksendringen ikke er byggemeldt og godkjent. Videre er opprinnelig trapp mellom sokkel og 1 etg flyttet etter opprinnelig byggeår. Rombenevnelsen er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om eiendommen selges med utleiedel og kommentert:

Har vært 2 separate enheter /86

På spørsmål i egenerklæringen om dette var godkjent hos bygningsmyndighetene var det krysset av for "vet ikke".

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 5.500.000 ved kjøpekontrakt datert 23.4.15, og overtatt av kjøper 31.5.15.

I forbindelse med en arkitektbefaring i november 2015, ble kjøper gjort oppmerksom på at sokkelleiligheten trolig ikke oppfylte kravene til lys og utsyn grunnet den overbygde verandaen, og at underetasjen muligens ikke lenger var godkjent for varig opphold/utleie.

Det ble videre avdekket at det ikke hadde blitt søkt om godkjenning for påbygget på terrassen fra 1998. Kjøper fikk i 2016 godkjenning for terrassen av kommunen, men det ble spesifikt opplyst at det ikke ble tatt stilling til hvordan dette påvirket lysinnslippet i underetasjen. Kjøper har fremlagt deler av epostkorrespondansen med byggesakskontoret i kommunen for å avklare hvorvidt sokkelleiligheten kunne bli godkjent som uteleiedel til tross for de bygningsmessige endringene som var blitt foretatt i selgers eiertid. Byggesakskontoret tok ikke endelig stilling til hvorvidt sokkelleiligheten tilfredstilte kravene til lys og utsyn, men uttalte blant annet følgende:

Det viktigste er dog hvordan dette oppleves. Har rommene tilfredsstillende tilgang på dagslys når man oppholder seg der? Hadde dette vært snakk om en egen boenhet i sokkelen, så ville vi nok vært mer kritisk, siden de fleste vinduene er vendt mot nord. Når det er snakk om utleie av egen bolig er det mer en sak mellom utleier og leietaker.

...

Dersom det er åpent mellom disse områdene, slik at lyset fra alle tre vinduene slipper gjennom til hele rommet, kan det godt være løsningen er OK.

Kjøper var i ettertid i kontakt med bygningstekniker A for å få avklart hvorvidt sokkelleiligheten tilfredstilte dagens krav til lysforhold. I en fremlagt epost la A følgende til grunn:

Ut fra de utdrag fra TEK10 som jeg sist oversendte, kan dere se at tilfredsstillende dagslys kun kan oppnås ved at ingen terrasse er bygget.

Kjøper har innhentet to verdivurderinger i saken. I den første ble det anslått at som følge av at boligen hadde ett soverom mindre enn annonsert og at terrassen måtte endres for å få godkjent rommene i kjelleren til varig opphold, kunne den selges for en pris på ca. kr 5.300.000.

I den andre verdivurderingen la megler H følgende til grunn vedrørende verdiminuset som følge av at terrassen måtte rives:

Blir ren synsing, da fordelen med det kan være bedre lysforhold i underetasjen ...?

Men pluss/minus Kr 150.000,- kan være et anslag.

Kjøper har i tillegg anslått at rivningskostnadene for terrassen ville utgjøre omkring kr 50.000.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at formuleringene i salgsoppgaven ga kjøper en berettiget forventning om at sokkelleiligheten enkelt ville kunne reetableres som utleiedel, og at det ikke ble opplyst om at terrassen ble påbygget i selgers eiertid uten at dette ble byggemeldt. Det ble videre vist til at selgers takstmann og megler opptrådte grovt uaktsomt ved å ikke bemerke betydningen av terrassen for lysinnslippet i sokkelen. Det ble videre anført at det var sannsynliggjort at leiligheten ikke ville la seg godkjenne slik den sto nå, og at det ikke kunne kreves at selger måtte søke til kommunen.

Kjøper har prinsipielt krevd prisavslag tilsvarende verdiminuset på kr 500.000 ved at det ikke kunne etableres en utleieenhet slik salgsdokumentasjonen ga inntrykk av, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det ble subsidiært krevd prisavslag tilsvarende kostnadene ved å rive terrassen, samt verdiminuset som følge av manglende uteplass, totalt kr 200.000. Det ble også krevd forsinkelsesrenter fra 17.2.17.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Det ble vist til at det fremgikk av salgsoppgaven at sokkelleiligheten tidligere hadde vært godkjent, men at det i senere tid var gjort endringer som medførte usikkerhet ved om leiligheten fortsatt oppfylte kravene til egen utleiedel. Det ble videre anført at det heller ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet la til grunn at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Under henvisning til FinKN-2016-108, mente sekretariatet blant annet at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at godkjenning av utleiedelen ville bli nektet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel både etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum, men sekretariatet har i sin vurdering av saken kommet til motsatt konklusjon. Fra sekretariatets vurdering siteres:

I den foreliggende saken fremgår det flere steder i salgsoppgaven at sokkelleiligheten tidligere er godkjent som utleiedel, men at den i ettertid har blitt innlemmet i hoveddelen. Det er videre presisert at dagens bruk i sokkel avviker fra tegninger i kommunalt arkiv, og at dette blant annet gjelder at soverom som ligger mot terreng er byggemeldt og godkjent som boder.

Selv om sekretariatet til dels kan være enig i at presiseringen av at sokkelleiligheten tidligere har vært godkjent som utleiedel kan tilsi at det skulle være mulig å reetablere en slik utleiedel med relativt enkle grep, er ikke dette en tilstrekkelig konkret og spesifisert opplysning som kan danne grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7, kan vi ikke se at det er vist til noen konkrete bevismessige holdepunkter for at selger selv, megler eller *takstmann "kjente eller måtte kjenne til"* at terrassen medførte at lysforholdene i sokkelleiligheten ikke tilfredstilte de tekniske kravene.

Sekretariatet finner imidlertid ikke grunn til å gå nærmere inn på selve mangelsvurderingen, ettersom vi ikke kan se at kjøper har sannsynliggjort at en søknad om etablering av utleiedel i sokkelleiligheten faktisk ikke vil bli godkjent.

I tilfeller hvor det mangler godkjenning fra kommunen, er det kjøper som har tvilsrisikoen for at godkjenning vil bli nektet. Det vises herunder til nemndsavgjørelsen i FinKN-2016-108:

Leiligheten er solgt med to soverom og den opplysninger er basert på den aktuelle bruk av rommet. Det er på det rene at det ene soverommet er innredet av tidligere eier og ikke godkjent av kommunen, noe som selgerne ikke kjente til. Det er ikke klart om soverommet vil bli godkjent eller ikke. Det er kjøperen som må sannsynliggjøre at godkjenning vil bli nektet og det har han ikke gjort. Siden det er kjøperen som har tvilsrisikoen på dette punkt, legger nemnda til grunn at det ikke er gitt en uriktig opplysning som kan ha virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, er det ikke klart om kjellerleiligheten vil kunne bli godkjent eller ikke som utleiedel til tross for lysforholdene. Det er kun fremlagt epostkorrespondanse med byggesakskontoret, hvor kjøper blant annet ble informert om at det på ingen måte var *"en optimal løsning, med disse verandaene over vinduene, men vi kan ikke si at bare fordi lysflaten er mindre enn 10 % så er det ikke bra nok"*, og at *"det viktigste er dog hvordan dette oppleves"*.

I igangsettingstillatelsen for terrassen, fremgikk det videre:

Byggesakskontoret gjør i dette vedtak ingen vurdering av dagslysforhold i sokkel, men forutsetter at tiltakshaver ivaretar relevante, tekniske krav.

Det er imidlertid fremlagt en epost fra bygningstekniker A hvor det fremgår at tilfredsstillende dagslys etter TEK10 kun kan oppnås uten terrassen. A tar likevel ikke stilling til muligheten for å søke dispensasjon for kravene, eller hvordan forholdet vurderes etter TEK17, som trådte i kraft 1.7.17. Ut fra den korrespondansen fra A vi har mottatt, fremstår det videre uklart hva hennes vurdering er basert på, og om hun har tatt konkret stilling til muligheten for å få en søknad godkjent eller om det kun er tatt stilling til de konkrete kravene i byggeforskriften.

Da det etter det vi forstår ikke har blitt forsøkt å søke om godkjenning av sokkelleiligheten som utleiedel, kan vi i lys av det ovennevnte heller ikke se at det er sannsynliggjort at godkjenning vil bli nektet uten at terrassen fjernes. Sekretariatet kan etter dette ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9, annet punktum.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet fremholder da det også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda vil særlig bemerke at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at det var gjort til dels store endringer i boligen ved at blant annet sokkelleiligheten var innlemmet i boligens hoveddel, og det var — slik nemnda ser det — kjøper som hadde risikoen for at sokkelleiligheten på nytt kunne godkjennes som utleiedel. Riktignok burde selger ha opplyst om at det var oppført et påbygg til terrassen som ikke var byggemeldt, men kommunen har i ettertid godkjent terrassen. Slik sokkelleiligheten var presentert i salgsdokumentasjonen, kan ikke nemnda se at det skulle ha vært opplyst om hvilke konsekvenser terrassen hadde for lysforholdene i sokkelleiligheten. Etter nemndas skjønn kan det uansett ikke ha virket inn på avtalen at det i salgsdokumentasjonen ikke var gitt slik informasjon om lysforholdene.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).