

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-494

4.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om soverom? — varig oppholdsrom — avhl. § 3-8.

En enebolig i Lier kommune fra 1988 ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill., og overtatt av kjøper 1.9.12. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde fem soverom, og at to av rommene tidligere hadde vært vinterhage. Kjøper oppdaget i forbindelse med oppføring av en garasje i 2017 at de to soverommene som hadde vært vinterhage ikke var godkjent som varig oppholdsrom. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avviste kravet, og viste til bl.a. til at det ikke hadde blitt opplyst ved salget at soverommene var godkjent av kommunen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 65 000, samt rente fra 22.12.17.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplysning om soverom, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er oppført i 1988. I prospektet og boligsalgsrapporten fremgikk det at boligen hadde 5 soverom. I boligsalgsrapporten fremgikk videre følgende under overskriften "*Sammenfattet annen beskrivelse*":

To av soverommene har tidligere vært vinterhage. Vinterhagen har blitt omgjort til to soverom. Det er utgang til terreng fra begge soverommene.

Selger hadde bodd i boligen siden 1996. Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til manglende ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, heftelser eller krav vedrørende eiendommen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.6.12. Overtakelsen fant sted 31.8.12.

I forbindelse med at kjøper skulle oppføre en garasje på tomten våren 2017, avdekket en arkitekt at to av boligens soverom ikke var godkjent for varig opphold.

Det ble fremlagt et pristilbud fra arkitekten hvor følgende fremgikk:

Viser til befaring, 2 stk. vinterhager omgjort til del av bolig arealet (P-ROM). Dette er ikke godkjent av kommunen.

Jeg kan søke om å få dette legitimert, dette medfører tegning, søknad og min ansvarsrett over for kommunen. Dette kan jeg utføre for en sum av Kr 65000

Kjøper har anført at opplysningene i salgsoppgaven om at boligen hadde fem soverom måtte anses som objektivt uriktig, jf. avhl. § 3-8, ettersom det kun var tre av rommene som var godkjent til varig opphold. Det ble vist til at en kjøper måtte kunne forvente at rommene var godkjent for

varig opphold, når det ikke var gitt opplysninger som ga indikasjon på noe annet. Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende kostnadene til å få rommene godkjent av kommunen.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at det ikke var gitt positive opplysninger om at bruksendringen av vinterhagen til soverom var offentlig godkjent, og at takstmannen hadde tatt forbehold angående godkjenning av boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da kjøper har oppdaget at to av boligens fem soverom ikke er godkjent til varig opphold. I boligsalgsrapporten var det opplyst at vinterhagen har blitt omgjort til to soverom, samt at rommenes bruk "*kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige*".

Nemnda bemerker at den beskrivelse som er gitt av rommene i salgsdokumentasjonen, er i samsvar med rommenes faktiske bruk. Slik saken er opplyst for nemnda, foreligger det ikke noen fysiske feil ved rommene som gjør at de ikke kan påregnes godkjent til varig opphold av kommunen. Det er kun selve godkjenningen som mangler. Som påpekt av sekretariatet, gir nemndas avgjørelser i FinKN-2014-295 og FinKN-2017-400 veiledning for den foreliggende saken. I samsvar med den rettsoppfatning som der er kommet til uttrykk, legger nemnda til grunn også i denne saken at mangelen på formell godkjenning ikke i seg selv utgjør en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda bemerker at det i egenerklæringsskjemaet ikke er stilt spørsmål om endret bruk av arealene, og det er heller ikke i salgsdokumentasjonen uttrykkelig sagt at det er søkt om, eller at det er gitt, bruksendringstillatelse.

Nemnda har merket seg kjøpers argumentasjon i klagen til nemnda, uten at dette gir grunnlag for å endre nemndas standpunkt.

Et mindretall i nemnda, Klefstad og Opstad, har følgende særmerknad til vurderingen:

Mindretallet bemerker at nemnda i FinKN-2014-295 og FinKN-2017-400 *under tvil* kom til at mangel på formell godkjenning i seg selv ikke utgjorde mangel etter avhl. § 3-8 om uriktig opplysning. Mindretallet er av den oppfatning at samme tvil gjør seg gjeldende i denne saken.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

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), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Ane Kjøber Opstad (forbrukerrepresentant).