

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-657

28.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – arealavvik – ikke godkjent kjeller – mangelfulle opplysninger fra megler? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1970 i Rana kommune ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. i 2016. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at boligens areal var mindre enn oppgitt ved salget, samt at kjelleren ikke var godkjent til rom for varig opphold. Kjøper oppdaget også feil på elektrisk anlegg i tillegg til en lekkasje på badet. Kjøper fremsatte krav mot selskapet som følge av misligholdt opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at kjøper hadde fått det de så på visning, og at når det gjaldt kjelleren måtte det ses hen til det samlede opplysningsbildet. Nemnda kom til at feil på el-anlegget og arealavviket utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold. Dissens knyttet til mangelsvurderingen vedrørende kjelleren.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning samlet kr 1 092 440.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Feil på elektrisk anlegg
2. Lekkasje på bad
3. Innvendig arealavvik
4. Uriktig/manglende informasjon om kjeller

Boligen er en enebolig i Mo i Rana oppført i 1970.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.16, og overtatt av kjøper 15.9.16.

Mangelsforholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Feil på elektrisk anlegg.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

El. Anlegget generelt: 3x50 Amp. Hovedsikringer og 14 fordelingskurser md automatsikringer.

...

Belysning, generelt: Innfelte takspotter med 12V anlegg

I verdi- og lånetaksten fremgikk blant annet følgende:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset for "ja" på spørsmål om det "er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?" I tillegg ble det gitt følgende kommentar:

Byttet kontakter

Arbeidet var opplyst utført av navngitt håndverker. Det var videre opplyst at det forelå samsvarserklæring. På spørsmål om selger kjente til "om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Helgeland kraft

Etter overtakelsen, i slutten av mars 2017, ble kjøper kjent med at det var en åpen kontroll fra el-tilsynet på boligen. Det manglet dokumentasjon for elektrisk arbeid som gjorde at takspotter i kjelleretasjen ikke ble godkjent. Informasjon fra kontrollør og elektrikerfirma tilsa at arbeidet var gjort av selger selv eller andre ufaglærte.

Det ble innhentet dokumentasjon fra selgers eiertid. I kontrollrapport fra Helgeland Kraft datert 15.11.10 fremgikk følgende:

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf fel § 13

Gjelder varmekabler på bad, kjellergang/stue og soverom i kjeller. I følge kunde er dette gjort av (...). Kopi av dokumentasjon sendes DLE.

...

Arbeid pågår i kjeller. Kopi av samsvarserklæring sendes når arbeid er ferdig.

I utbedringsrapport fra firma H. AS datert 30.3.11 fremgikk det at dokumentasjon for utførelse av el-arbeider "ordnes av eier".

Det ble også fremlagt samsvarserklæring datert 5.12.14. Under "arb. beskrivelse" sto følgende:

Tilkoplet 5 stikk stue, på eksisterende tilførsel. Trukket ny tilførsel til eksisterende lysbryter for utelys og utestikk. Kunde har selv levert stikk.

Firma H. AS skrev i e-post til kjøper datert 29.3.17:

Dette er det jeg fant av dokumentasjon på hva vi har utført i boligen.

I 2009 monterte vi nytt sikringsskap, inntakskabel, ny jording (jordspyd), ny kurs for komfyr, ny kurs VP, ny kurs garasje, ny kurs soverom og nye stikk i kjellerstue.

I 2011 ble det montert ny stikk på bad, koplet til VK på bad og gang som kunde har skaffet og lagt selv, koplet til spotter på bad som kunde har skaffet selv.

Lagt opp ny kurs til VK i gang og bad med ny jordfeilautomat i sikringsskap. VK ble termografert og kontrollmålt av oss.

...

Det gjelder spotter på bad.

Kjenner ikke til spotter i kjellerstue.

Kjøper fremla pristilbud for utbedring på til sammen kr 16 054.

Selskapets takstmann STH. skrev i sin rapport:

Enten bør tidligere eier fremskaffe samsvarserklæring på utførte elektrikerarbeider som krevet godkjenning, i dette tilfellet gjelder det montering av 24 stk innfelte spotter i himlingen til kjellerstuen, evt. bør det leies inn elektriker for kontroll og godkjenning av dette. Kostnadmessig vises det til kjøpers krav om prisavslag på kroner 2 500,-

Selger har forklart at han fikk pålegg i sin eiertid og dette ble gitt til H. AS. Selger trodde derfor at alle forholdene i pålegget ble utbedret av H. AS og at alt var i orden ved salget.

2. Lekkasje på bad

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Bad i kjelleren med servant, skapinnredning, speil, lysarmatur, dusjkabinett, boblebadekar, fuktskyrt vifte og toalett.

Selger hadde krysset av for "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger var kjent med om det "er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?". Selger hadde videre krysset av for "ja" på spørsmål om det "er utført arbeid på bad/våtrom?". Det var også gitt følgende tilleggsopplysninger:

Oppussing begge bad

...

Totalrenovering 2005/2009-2010

Selger hadde videre krysset av for "ja" på spørsmål om "tettesjikt/membran/sluk" ble "oppgradert/fornyhet". Arbeidet var opplyst utført av eier selv i tillegg til at det var krysset av "ja" på spørsmål om arbeidet var utført av "ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?". Det var gitt følgende tilleggs kommentar:

Eier / har fagbrev som snekker

Etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje på badet. H. VVS besiktiget forholdet og utarbeidet en rapport datert 28.10.16:

I kobling mellom veggskål og spylerrøret fra sisternen sitter det en O-ring som tetning. Denne O-ringen er skadet/sprukket. Dette fører til at det lekker vann fra denne ved hver skylling. Vann kan ha kommet inn i vegg. Vi har vært i kontakt med produsenten, og fått opplyst at det ikke er mulig å bytte bare spylerrør eller O-ring. Hele sisterne-tanker med spylerrøret må byttes. Eventuelt byttes hele vegg-rammen.

Kjøper mottok pristilbud fra H. VVS på kr 44 375 inkl. mva.

Selger forklarte at han opplevde lekkasje fra samme toalett for 3-4 år siden, men at dette ble utbedret av utførende håndverker M. Rørservice. Selger trodde således at alt var i orden ved salget.

3. Innvendig arealavvik.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

P-ROM: 197 kvm

...

Bruksareal: 206 kvm

Bruttoareal: 222 kvm

I verdi- og lånetaksten fremgikk blant annet følgende:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

...

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og

sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

...

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

I verdi- og lånetaksten under "*arealer*" var P-rom opplyst å være på totalt 197 kvm. Totalt bruksareal (BRA) var oppgitt til 206 kvm. Tomteverdien var beregnet til kr 550 000.

Etter overtakelsen fikk kjøper mistanke om at arealet som var oppgitt i salgsdokumentasjonen ikke stemte, og engasjerte takstmann DOM. for å foreta en oppmåling av boligen. Han målte at boligen hadde et P-rom tilsvarende 142 kvm og BRA på 159 eks. garasjen (BRA på 237 inkl. garasjen).

I rapport datert 7.6.17 oppga takstmann DOM. følgende:

Som det fremkommer av rapporten har undertegnede takstmann skjønnsmessig vurdert antatt markedsverdi pr. 01.07.2016 til kr 3 250 000,-, altså kr 650 000,- lavere enn hva den ble solgt for. Dette basert på riktig opplyste arealer, samt også øvrige observerte faktorer som blant annet det faktum at underetasjen ikke er søkt godkjent i kommunen mht. bruksendring av de nyetablerte "rom for varig opphold" (soverom og kjellerstue) samt også våtrommene i samme etasje.

Selskapet engasjerte takstmann STH. Han befarte eiendommen og kom til samme arealavvik som kjøpers takstmann. Om den verdimeslige betydningen ble det oppgitt:

Med utgangspunkt i boligens beliggenhet og datidens (år 2016) boligetterspørsel, er datidens markedsverdi vurdert til å ligge rundt: Kr 3 400 000,-

4. Uriktig informasjon om kjeller

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om følgende:

Fire soverom

To flotte stuer

To funksjonelle gode bad

Under punktet for "*ferdigattest/midlertidig brukstillatelse*" fremgikk:

Det foreligger ferdigattest på eiendommen

Under punktet for "*vedlikehold/tilstand*" var følgende opplyst:

Boligen fremstår med god standard og det er foretatt overflateoppussing de senere år, samt at kjelleren også er innredet.

Under punktet for "*romfordeling*" i verditaksten var kjellerstue, vaskerom, bad, mellomgang og soverom i kjelleretasjen oppgitt som P-ROM. Bad, hall kjøkken og stue samt tre soverom i 1. etasje var også oppgitt som P-ROM. Som S-ROM var bod og matbod oppgitt.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "*ja*" på spørsmål om "*det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen*". I tillegg hadde selger gitt følgende kommentar:

Innredet kjeller 2009

På oppfølgingsspørsmålet "*er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?*" hadde selger krysset av for "*nei*".

Videre hadde selger krysset av for "*nei*" på spørsmålet om selger kjenner til "*manglende brukstillatelse eller ferdigattest*".

Etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på at kjelleren ikke var godkjent hos kommunen.

I rapport datert 7.6.17 beskrev takstmann DOM. følgende:

Kjelleretasjens (les: underetasjens) arealer er som kjent ikke godkjent av kommunen. Dette ble av tidligere eier aldri søkt om ifm. ombyggingen/bruksendringen i 2009, ref. selgers egenerklæring pkt. 16 og 16.1.

Hvis denne opplysningen hadde blitt gjort kjent for potensielle kjøpere i salgsprospektet, kontra om den IKKE hadde blitt gjort kjent via salgsprospektet, så ville "avviket/mangelen" trolig vært av vesentlig karakter; antatt et sted mellom 2-300 tusen kroner i lavere markedsinteresse (ref. antatt lavere markedsverdi). Med andre ord ville avviket/mangelen alene utgjort om lag kr 250 000,- i antatt lavere markedsverdi. Dette da en slik opplysning antatt ville fått flere interessenter i å "falle i fra" eller resultert i at budgivende aktører trolig ville vegret seg for å gitt like mye for eiendommen avviket/mangelen tatt i betraktning. Nevnte beløp (antatt kr 250 000,- ville i så fall kommet i tillegg til fradraget som nevnt under "premiss nr. 1".

Selskapets takstmann STH. beskrev følgende i sin rapport:

Romhøyder i kjelleretasjen ligger på ca 213 til ca 221 cm, noe som godt er innenfor myndighetskravet til romhøyde på 200 cm som gjelder ved innredning og ombygging av kjeller til boligrom i eldre boliger. For at rommene skal være måleverdige i hht til Takstbransjens retningslinjer er kravet til romhøyde 190 cm.

...

For å innfri myndighetskravene når det gjelder rømningsveier foreslås det at 2 av kjellervinduene i kjellerens P-rom byttes ut med større vinduer som er godkjent som rømningsvei, i forbindelse med bygging av vinduer må det bygges lysgrav i hht preakseptert løsning.

Kostnaden ble av takstmann STH. beregnet til kr 125 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det er gitt uriktige opplysninger om eiendommens areal. Avviket er vesentlig og salget ville ha fortonet seg annerledes dersom korrekte opplysninger var gitt. Kjøper viste videre til at det i selgers egenerklæringsskjema var oppgitt at det ikke foreligger manglende brukstillatelse for noe areal i eiendommen, noe som har vist seg å ikke stemme. Selger var videre kjent med tidligere vannlekkasje på bad, uten at dette er opplyst om til kjøper. Selger hadde tatt en risiko ved å anta at den utbedringen som ble utført, var tilstrekkelig. Selger har gitt bevisst uriktige opplysninger om eiendommens kjeller. Videre har selger fått et pålegg fra det lokale el-tilsynet i sin eiertid, uten at dette var opplyst til kjøper.

Det er fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for el-anlegget på kr 16 054, for vannlekkasje bad på kr 44 375, for uriktig arealangivelse på kr 650 000, og for rom i kjeller på kr 250 000.

Det er fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for takstkostnader på kr 15 000, for betalt dokumentavgift på kr 23 672 og for erstatning for påløpte advokatkostnader.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper var på visning før salget og hadde fått det de hadde sett på visning. Det foreligger videre ikke noe avvik ved kjelleretasjen, da man må se hen til det totale opplysningsbildet som kjøper fikk i forkant av salget. Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at kjelleretasjen ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene. Hva gjaldt badet kunne ikke kjøper forvente et nytt bad, da det var gitt opplysninger i salgsdokumentene som kjøper må forholde seg til. Angående elektrisk anlegg hadde selger trodd at dette var utbedret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og kom frem til at det forelå mangler som følge av feil ved el-anlegget jf. avhl. § 3-7, arealavvik jf. avhl. § 3-8, og manglende opplysning om kjelleren fra megleren, jf. avhl. § 3-7. Det forelå etter sekretariatets vurdering ikke mangel som en følge av feil ved badet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger mangler med hjemmel i avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter førstnevnte bestemmelse kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få. Det er kun de opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til som er omfattet av selgers opplysningsplikt, og det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap om de anførte forholdene. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt den aktuelle kunnskapen. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Videre er det et vilkår for at det skal foreligge en mangel etter begge bestemmelser, at en kan gå ut fra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Når det gjelder det elektriske anlegget, har selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for "ja" på spørsmål om det *"er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?"*. I tillegg er det gitt følgende kommentar: *"Byttet kontakter"*. Arbeidet er opplyst utført av navngitte faglærte. Det er videre opplyst at det foreligger samsvarserklæring. På spørsmål om selger kjenner til *"om det er utført kontroll av el-anlegget"* har selger krysset av "ja" og skrevet: *"Helgeland kraft"*.

I slutten av mars 2017 ble kjøper kjent med at det var en åpen kontroll fra el-tilsynet på boligen. Det mangler dokumentasjon for elektrisk arbeid som gjør at takspotter i kjelleretasjen ikke godkjennes. Helgeland kraft har fremlagt rapport fra 2011 med opplysning om at selger hadde lovet å skaffe den nødvendige dokumentasjonen.

Sekretariatet har konkludert med at det foreligger misligholdt opplysningsplikt for så vidt gjelder den åpne kontrollen, og at innvirkningskriteriet er oppfylt selv om utbedringskostnadene er begrenset til kr 16 054. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Slik vi forstår dokumentasjonen er ikke tilsynet bragt i orden, og vi kan ikke se at selger har rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. Selger har etter dette ikke oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

I tillegg må forholdet ha innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7. Kostnadene til utbedring på kr 16 054 er i begrenset størrelsesorden, men forholdet skal kumuleres med øvrige mangler. I tillegg må det legges til grunn at opplysningen ville ha medført en usikkerhet for kjøper, dersom den var opplyst om i forkant av kjøpet, jf. FinKN-2014-378 og FinKN-2014-375.

Sekretariatet viser også til at det er selger som har bevisbyrden for at forholdet ikke har innvirket på kjøpsavtalen. Beviskravet er ikke oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette, og finner at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 på dette punkt.

Det er videre gjort gjeldende misligholdt opplysningsplikt for så vidt gjelder en lekkasje på badet. Selger har krysset av for "nei" på spørsmål om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, herunder lekkasje. Det er imidlertid opplyst at det rent faktisk var en lekkasje på samme sted for 3-4 år siden. Dette ble reparert av M. Rørservice. Selger har lagt til grunn at forholdet ble utbedret.

Nemnda er på dette punkt enig med sekretariatet i at det objektivt sett er gitt en uriktig opplysning. Samtidig mener nemnda det vanskelig kan ses at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7, eventuelt i § 3-8, er oppfylt for dette forholdet. Det kan ikke legges til grunn som sannsynliggjort at det ville fått noen betydning for avtaleinngåelsen om kjøper hadde blitt gjort kjent med at var en lekkasje på badet for 3-4 år siden som var blitt utbedret av fagkyndige. Nemnda viser også her til sekretariatets vurdering, som tiltres.

Det foreligger etter dette ikke mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder lekkasjen på badet.

Nemnda går så over til arealavviket. I salgsoppgaven ble følgende opplysninger gitt: P-rom: 197 kvm, og bruksareal: 206 kvm. Både takstmann DOM. på kjøpers side, og takstmann STH. fra selskapet, har kommet til at P-rom i realiteten er 141 kvm og bruksareal er 159 kvm. Det er dermed gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Når det gjelder innvirkningsvilkåret anså nemnda i FinKN-2014-464 at et avvik på 7,2 % av oppgitt areal på P-rom på 180 kvm var et grensetilfelle. I dette tilfellet er avviket betydelig større, og nemnda ser det slik at mangelen åpenbart må anses å ha virket inn på avtaleinngåelsen.

Det foreligger etter dette mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder arealavviket.

Til slutt ser nemnda på om det foreligger misligholdt opplysningsplikt for så vidt gjelder den manglende godkjenningen av kjelleretasjen som oppholdsrom. Nemnda er enig med sekretariatet i at selger ikke har gitt uriktige opplysninger på dette punkt. Det vises til at selger har opplyst i egenerklæringsskjemaet at kjelleren er innredet i 2009, og at innredningen/utbyggingen ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Spørsmålet er om det er grunnlag for å oppstille et identifikasjonsansvar for megler. Dette spørsmålet ble av sekretariatet besvart bekreftende, med bl.a. følgende begrunnelse:

Eiendomsmegleren som bistod selger i denne saken, opplyste ikke om når ferdigattesten var utstedt, men sekretariatet legger til grunn at megler må ha sett ferdigattesten, ettersom megler opplyser om at den foreligger. Det må ha fremgått av ferdigattesten hvilket årstall den var utstedt.

I tillegg hadde megler kjennskap til at selger hadde fylt ut egenerklæringsskjemaet med opplysninger om at kjeller var innredet i 2009 og at dette ikke var omsøkt. Megler hadde med disse opplysningene grunn til å utføre ytterligere undersøkelser. Når selger i tillegg hadde krysset av for at selger ikke var kjent med manglende brukstillatelse/ferdigattest, burde megler ha fulgt opp dette nærmere. Megler må forutsettes å ha kjennskap til at det å innrede en kjeller med rom som benyttes til varig opphold, krever søknad til kommunen. Kjøper hadde ikke anledning til å forstå ut fra sammenhengen at arbeidene i kjelleren ikke var godkjent, ettersom årstallet for ferdigattesten var ukjent for kjøper.

Ut fra hva som er synlig på bildene i salgsoppgaven og fagkyndigrapporten, virker vinduene i underetasjen å være for små til at de tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Følgelig burde megler ha forstått at det kunne være tilfellet at rommene ikke var godkjent hos kommunen.

Sekretariatet har etter dette kommet frem til at megler "måtte kjenne til" forholdet, og at kjøper hadde grunn til å regne med å få slike opplysninger, jf. § 3-7.

I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Skramstad, Ravndal og Smedsrud – bemerk:

Flertallet viser til at det i praksis er lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger etter avhl. § 3-7 har hatt den aktuelle kunnskapen. Flertallet mener tilsvarende terskel må gjelde for megler ved vurderingen av om vedkommende skal identifiseres med selger. Slik saken er opplyst, ser ikke flertallet bort fra at både størrelsen på vinduene i kjelleren og forholdet knyttet til ferdigattesten – herunder selgers opplysning om dette – trekker i retning av at megler nok burde ha forstått at kjelleren ikke var godkjent av kommunen for varig opphold. Nemnda kan imidlertid ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at megler hadde kunnskap om den manglende godkjenningen. Flertallet mener derfor det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Mindretallet – bestående av Klefstad og Hafnor – bemerk:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet når det gjelder spørsmålet om misligholdt opplysningsplikt vedrørende manglende godkjenning av kjelleretasjen som oppholdsrom, jf. avhl. § 3-7.

Mindretallet mener at megler "*måtte kjenne til*" opplysningene om manglende godkjenning av kjellerarealet og at selger blir ansvarlig for opplysningssvikten i medhold av reglene om identifikasjon mellom selger og hans kontraktsmedhjelpere.

Megler som profesjonell aktør er forpliktet til å gjøre seg kjent med opplysningene i egenerklæringen fra selger som er et sentralt dokument i anledning boligsalg. Mindretallet kan på denne bakgrunn ikke se at megler hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om opplysningen. En slik opplysning fra selger burde dessuten ha vært inntatt i selve salgsoppgaven. Det er ikke tilstrekkelig at slike opplysninger kun fremgår av et vedlegg.

I tillegg kommer det forhold at megler ikke opplyste om når ferdigattest var utstedt. I likhet med sekretariatet legger mindretallet til grunn at megler må ha sett ferdigattesten, ettersom megler opplyste om at den foreligger. Det må videre ha fremgått av ferdigattesten hvilket årstall den var utstedt. Dette sett i sammenheng med selgers opplysning om den ikke omsøkte og senere innredningen av kjelleretasjen i 2009, skjerper meglers undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7. Nevnte bestemmelse er etter mindretallets oppfatning ikke overholdt av megler i dette tilfellet. Mindretallet finner imidlertid grunn til å bemerke at det etter vår oppfatning ikke uten videre kan forventes at megler har (teknisk) kompetanse til å kunne vurdere om et rom er godkjent for varig opphold eller ikke.

Innvirkningsvilkåret må anses oppfylt, sett hen til opplysningens betydning for kjøper. Det er dessuten selger som har bevisbyrden for at forholdet ikke har virket inn og vi kan ikke se at den er oppfylt i dette tilfellet.

Etter mindretallets syn foreligger det etter dette en mangel etter avhl. § 3-7.

Avhl. § 3-9 andre punktum.

For så vidt gjelder lekkasjen på badet og den manglende godkjenningen av kjellerarealet som oppholdsrom, blir det spørsmål om mangelsansvar likevel kan gjøres gjeldende etter vesentlighetsregelen i avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har kommet til at så ikke er tilfellet, og kan slutte til sekretariatets vurdering på dette punkt. For så vidt gjelder badet, var risikoopplysninger gitt ved at oppgradering hadde skjedd ved egeninnsats. For kjellerarealet hadde selger i egenerklæringen eksplisitt opplyst at innredningen/utbyggingen ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene. I lys av den helhetsvurdering som skal foretas etter avhl. § 3-9 andre punktum mener nemnda derfor at det kvalitative element ikke kan anses oppfylt. At det kvantitative element er oppfylt, er i denne sammenheng ikke tilstrekkelig.

Den samlede konklusjonen på mangelsspørsmålet blir derfor at det foreligger mangler når det gjelder det elektriske anlegget og for arealavviket.

Prisavslag.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

For så vidt gjelder det elektriske anlegget, er det fremsatt krav på kr 16 054 i prisavslag. Nemnda finner at kravet er begrunnet gjennom dokumentert utbedringskostnad og legger dette til grunn.

Når det gjelder arealavviket, har nemnda vært mer i tvil om utmålingen. Med mindre annet er sannsynliggjort, har nemnds- og rettspraksis ved utmåling av prisavslag som følge av arealavvik tatt utgangspunkt i et beløp tilsvarende ca. 2/3 av matematisk beregnet reduksjon av kjøpesummen, jf. bl.a. FinKN-2014-464 og FinKN-2018-107. I denne saken er det imidlertid fremlagt to konkrete beregninger av markedsverdi for boligen med det aktuelle avviket. Takstmann STH. har beregnet en markedsverdi på salgstidspunktet til kr 500 000 lavere enn det

kjøper betalte, mens takstmann DOM. sin differanse er beregnet til kr 650 000. Det er vanskelig for nemnda å vurdere hvilken av disse to rapportene som i størst mulig grad reflekterer verdireduksjonen. Det generelle utgangspunktet er at kjøper har bevisbyrden for et kravss størrelse. I mangel av andre holdepunkter, finner nemnda at kjøper her må bære tvilsrisikoen. Takstmann STH. sin utmåling legges således til grunn, og prisavslaget settes til kr 500 000.

I tillegg kommer takseringskostnader på kr 5 000 som etter nemndas praksis skal inngå i prisavslaget, jf. FinKN-2015-205.

Samlet prisavslag blir etter dette kr 521 054.

Erstatning.

Kjøper har krevd erstatning for utgifter til takst, for mye betalt dokumentavgift og advokatbistand. Mangelsforholdene ligger innenfor selgers kontroll, og det er grunnlag for erstatning etter hovedregelen i avhl. § 4-14 første ledd.

Sekretariatet har i sin uttalelse pekt på at øvrig takseringskostnad på kr 10 000 er dekket av en annen forsikring og avslått denne. Kjøpers advokat har ikke imøtegått dette i e-post av 4.9.18. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets vurdering og tilkjenner ikke erstatning på dette punkt.

Når det gjelder for mye betalt dokumentavgift, har nemnda utmålt prisavslag med kr 521 054. Det tilkjennes dermed kr 13 026 i erstatning på dette punkt.

Det er videre fremlagt krav om kr 111 375 i utgifter til advokatbistand. Nemnda ser det slik at timeantallet er noe høyt, og finner at beløpet passende kan settes til kr 80 000. Det vises bl.a. til at en del av den rettslige argumentasjonen er blitt gjentatt flere ganger, samt til at de juridiske spørsmål i saken er relativt oversiktlige og avgrensede.

Samlet erstatning blir da kr 93 026.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)