

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-488

19.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fullmektigsalg – kjeller ikke godkjent som varig oppholdsrom – nedgravd oljetank og septiktank – takstansvar / megleransvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Nedre Eiker kommune oppført i 1991 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 7.6.18. Det ble ved salget opplyst at boligen ble solgt ved fullmektig. I salgsoppgaven fremgikk det at boligens primærareal var 153 kvm, og dette inkluderte en underetasje som var betegnet som "*Trapperom, peisstue, kontor*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at underetasjen ikke var godkjent hos kommunen som varig oppholdsrom, at boligen hadde en nedgravd oljetank, og at avløpet gikk gjennom en septiktank. Ifølge kjøpers takstmann måtte det bl.a. utføres bygningsmessige arbeider i kjelleren for å få rommene godkjent til sin nåværende bruk, og oljetanken måtte saneres og avløpet legges om. Kjøper anførte at selgers takstmann og megleren ved salget hadde gitt mangelfulle opplysninger om kjellerens godkjenning, og at avvikene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at kjellerrommenes betegnelse ikke var i strid med takstmannens retningslinjer for arealoppmåling, og at det ble tatt forbehold om rommenes godkjenning ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 128 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at kjeller ikke er godkjent som varig oppholdsrom, samt nedgravd septik- og oljetank, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Nedre Eiker kommune oppført i 1991.

Fra opplysninger gitt i prospektet hitsettes:

Areal

BRA/P-rom: ca. 210m²/153m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplaner som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

...

Byggeår

Ca. 1990. Boligen er bygget opp etter brann i 1990. Kjeller ble da stående og det ble bygd ny bolig oppå original grunnmur.

Innhold

P-rom areal 153 kvm, fordelt på:

1.Etasje 100 kvm: Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, wc

Underetasje 53 kvm: Trapperom, peisstue, kontor

...

Foreligger midlertidig brukstillatelse.

I tilstandsrapporten, under pkt. "*Egne forutsetninger*" fremgikk følgende:

Når det gjelder romfordelingen, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og stemplet tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring.

Fra punktet "*Andre forhold*" hitsettes:

Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst ved befaringen. Boligen er noe ominnredet i forhold til opprinnelige tegninger. Innredning av kjellerrom er i flg. Teknisk Etat meldepliktige arbeider.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at salget ble utført ved fullmakt, og skjemaet var av den grunn ikke fylt ut. Av skjemaets tilleggskommentar ble det bemerket:

Fullmaktshaver har ikke bebodd leiligheten og har dermed ingen kjennskap til eiendommens kvalitet og event. mangler. Interessenter må lese og sette seg inn i salgsoppgaven og tilstandsrapporten som foreligger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtakelsen fant sted den 7.6.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at boligen var registrert med et bruksareal på 97 kvm i boligmappa. Arealet i kjelleren var ikke godkjent som varig oppholdsrom. Det ble også avdekket at boligen var koblet til en septiktank som tok imot tungavfallet fra boligens avløpssystem. Videre avdekket kjøper et påfyllingsrør til oljetank. Reklamasjon ble sendt til selskapet den 17.8.18 og 17.9.18.

Takstmann O. ble rekvirert til å befare boligen og utarbeide rapport. Fra rapporten hitsettes:

Forholdet antas å ha sammenheng med at rommene ikke er omsøkt innredet samtidig med søknad om gjenoppbygging av boligen i 1990. Da undertegnede fortok befaring av forholdet registreres at vinduene i de påklagde rom i kjeller er for små ihht til krav om dagslys og mulig rømningsvei.

Konsekvens av overnevnte tilsier at forholdet må omsøkes hos stedlig kommune fra sekundær s-rom til primærrom av foretak med ansvarsrett i tillegg til at vindu godkjent for rømning må etableres i annen hvert oppholdsrom.

Undertegnede har videre hatt dialog med (...) byggesaksavdelingen i Nedre Eiker kommune for å drøfte en løsning for å få rommene godkjent ihht nevnte krav slik at rommene blir i samsvar med det som er omsøkt.

Det kan videre nevnes at forholdet som er oppdaget ikke er helt uvanlig da rom i slike kjeller gjerne innredes ihht behov.

Nødvendig utbedring.

Tegninger må oppgraderes og søknad innsendes stedlig kommune. I minst ett rom må det settes inn vindu som ivaretar alternativ rømning i tillegg til intern trapp.

2. Septiktank i grunn

Forholdet som ble oppdaget har sammenheng med eldre byggeskikk hvor det var normalt å benytte egen septiktank på avløp. Ved kontakt med Nedre eiker kommune opplyses det at opprinnelig byggeår for boligen var i 1969. Dvs at grunnmur og bunnledninger for øvrig er fra 1969 og representerer datidens byggeskikk.

Konsekvens av forholdet tilsier at avløpet påregnelig i framtiden må noe ombygges da stedlig kommune gjerne ønsker at slike tanker kobles vekk, eller kan utsteder pålegg om dette.

En slik forandring eller ombygging er imidlertid å anse som normal oppgradering sett i lys av alder på anlegget.

Nødvendig utbedring.

Ikke nødvendig å legge om avløp såfremt ikke pålegg fra kommunen foreligger for utskifting/fjerning av septiktank.

3. Oljetank i grunn

Undertegnede kan ikke bekrefte forholdet, men fyring med olje blir fra 01.01.2020 forbudt. Det vil derav komme påbud om å fjerne oljetank av stål.

Dersom tanken er av glassfiber vil det på komme krav om tømming av olje på tank etterfulgt av rengjøring/vasking av tank etter dette kan tanken fylles igjen med for eksempel løs leca.

Nødvendig utbedring. Levetidsbetraktninger

Tømme tank for olje, etterfulgt av sanering enten ved å fjerne stål tank, alternativt rengjøring og gjennfylling av glasfibertank med for eksempel løs Leca

1 Utbedring og tiltak vedr rom i kjeller 48000

2 Legge om avløp ved å fjerne septikk 28000

3 Sanering av oljetank 27000

Sum eks mva 103 000

Mva 25750

Sum Total 128750

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om 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 var tatt klare nok forbehold, slik at en kjøper ikke ville forstå risikoen for at rommene ikke var godkjent for varig opphold. Kjøper har særlig vist til at takstmannens forbehold i tilstandsrapporten ikke kunne tillegges avgjørende vekt, jf. LB-2014-117062. Videre viste kjøper til at megler skulle ha reagert på et åpenbart misforhold med brukstillatelsen som forelå, jf. NOU 2006:1 s. 122. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd på kr 128 750.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at angivelse av kjellerrommene som P-rom ikke var uriktig i henhold til takstmannens retningslinjer.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. FinKN-2017-541, FinKN-2014-295, og FinKN-2017-159.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 da kjøper etter overtakelsen avdekket at den innredede kjelleren ikke var godkjent som oppholdsrom.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper 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 et vilkår for at mangel skal foreligge, at en kan gå ut ifra at den ufullstendige eller uriktige opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått. Nemnda bemerker at boligen ble solgt av et dødsbo. Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt, og det fremgikk at fullmaktshaver ikke hadde bebodd eiendommen, og følgelig ikke hadde kunnskap om dens befatning. Kjøper har vist til at selger identifiseres med både takstmannen og megleren, og at det er takstmannens og meglerens oppgave å gi kjøper nødvendig informasjon om sentrale forhold ved boligen. Det anføres at verken takstmannen eller megleren har oppfylt denne plikten, og at selgeren av denne grunn har misligholdt sin opplysningsplikt.

Nemnda bemerker at det i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget, under punktet om arealberegning blant annet er opplyst at rommenes *"bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige"*. Det samme er gjentatt på samme side under punktet om *"Egne forutsetninger"* hvor det fremgår at når det gjelder romfordelingen, *"presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940"*. Videre fremgår det at *"hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og stemplet tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring"*. I rapportens punkt *"Eiendomsopplysninger"* heter det at boligen er noe ominnredet i forhold til opprinnelige tegninger, og at *"innredning av kjellerrom er i flg. Teknisk etat meldepliktige arbeider"*. Videre vises det til den midlertidige brukstillatelsen for eiendommen var vedlagt salgsprospektet. Denne er datert desember 1990, og det fremgår blant annet at kjelleretasjen ikke er ferdig.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda bemerker i denne forbindelse at hvorvidt det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene, må vurderes i lys av det totale opplysningsbildet som var gitt ved salget. Takstmannens angivelse av rommene i kjelleretasjen som P-rom utgjør etter nemndas skjønn ikke en uriktig eller ufullstendig opplysning selv om rommene ikke er godkjent for varig opphold. Det vises særlig til opplysningene i tilstandsrapporten, som er gjengitt over, og hvor det heter at bruken av rommene kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Rommene er omtalt som peisestue og kontor, og de var innredet som nettopp dette ved salget. Som det fremgår, hadde takstmannen ikke fått fremlagt godkjente tegninger. Slik nemnda ser det, fremkom opplysningene om at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige, på en tilstrekkelig tydelig måte.

For så vidt gjelder meglers opptreden, siteres fra sekretariatets avgjørelse:

Sekretariatet kan heller ikke se, ut fra de foreliggende opplysninger, at megler burde ha gjort ytterligere undersøkelser før salget. Det følger av eiendomsmeglingsloven (eml.) § 6-7 andre ledd nr. 8 at megler plikter å fremskaffe opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i en skriftlig oppgave til kjøper. (...)

Det fremgår altså av forarbeidene at meglers undersøkelsesplikt som et klart utgangspunkt er begrenset til å avklare hvorvidt det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, samt å opplyse om dette. Dette gjorde eiendomsmegleren i denne saken, ettersom det er opplyst at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Hva som menes med midlertidig brukstillatelse er at bygget ikke fyller alle vilkårene for å få utstedt en ferdigattest. Selv om det med fordel kunne vært tydeligere presisert hva dette innebar, er det vår oppfatning at megler ikke har vært grovt uaktsom i sin rolle da det i tillegg er opplyst at boligen er noe ominnredet i forhold til opprinnelige tegninger, og at innredning av kjellerrom er meldepliktige arbeider i så måte.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for at megleren skulle ha gjort ytterligere undersøkelser.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. I lovens forarbeider er det påpekt at misforholdet mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med må være "*utvilsomt*", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså ikke tilstrekkelig at eiendommen fremstår i dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, den må være i *vesentlig* dårligere stand.

Etter sekretariatets syn foreligger det ikke noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, og uansett ikke tilfredsstillende avvik i forhold til avhendingslovens strenge vesentlighetskrav. Det er i vurderingen lagt vekt på at takstmannens betegnelse av P-rom, ikke medfører en garanti for at rommene var eller kan bli godkjent som oppholdsrom. Vi kan på den bakgrunn ikke se at avviket er markant større enn den risikoen som allerede var kommunisert i salgsdokumentene.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder, og er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det også er sett hen til at kjøper har anført at det er et avvik at det ikke var opplyst om boligens septik-løsning eller at det var en nedgravd oljetank på eiendommen, uten at det er egnet til å endre vurderingen.

*Et **mindretall** i nemnda, Klefstad og Hafnor, har følgende særmerknad:*

Mindretallet vil bemerke at takstmannen med fordel kunne ha vært tydeligere, men tiltrer likevel konklusjonen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).