

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-642

5.9.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Innredet rom over garasje – ulovlig bruksendring – feil ved takkonstruksjon – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1994 i Kristiansand ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. og overtatt av kjøper høsten 2017. Eiendommen hadde en stor garasje hvor det var innredet oppholdsrom på overliggende loft. Rommet ble i salgsdokumentasjonen bl.a. beskrevet som "*loftstue/anneks*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at rommet var ulovlig bruksendret og kun godkjent som bod hos bygningsmyndighetene. I tillegg ble det funnet avvik ved takkonstruksjonen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at den aktuelle loftstuen ble angitt som S-rom i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 569 946.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av ulovlig bruksendring av loft over garasje, samt feil ved takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1994.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Dobbel garasje på tomten med romslig innredet anneks.

...

Stor dobbel garasje på tomten med romslig innredet anneks.

...

Loftstue/anneks over garasjen

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

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

...

Generelt er godkjenning av tilbygg, innredede kjellere/loft, garasjer og lignende ikke kontrollert av takstmannen.

...

Garasje til eiers egen anvendelse.

Sekundær S-ROM (...) 30 (...) Disp.rom.

...

Takkonstruksjon

Store deler av loftsetasjen har igjen kledde skråhimlinger/ lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. 1 skråhimlinger er det laget luftespalter av forhudningspapp mellom isolasjon og undertak, men flere steder blir luftespalter presset opp mot undertak og begrenser utluftingen. Det er ikke luftespalter i gesims men det kan være luftespalte i toppen av pannebord bak takrenne. På undertak på kaltloft er det enkelte opptørkede fuktmerker og noe svertesopp som indikere at kaltloft kan ha eller har hatt noe for høy luftfuktighet. Det bør isoleres i felter i bjelkelag rundt loftluke.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. I skjemaets spørsmål om kjennskap til innredning av loft/kjellere og manglende tillatelser var det svart "nei" på samtlige punkter.

Ifølge kjøper skal megler på visning ha opplyst at det var lagt opp rør til vann- og avløp i garasjeveggen.

Boligen ble solgt "som den er" til en kjøpesum på kr 5,3 mill. og overtatt av kjøper høsten 2017.

Etter overtakelsen ble det avdekket at innredningen av garasjeloftet ikke var omsøkt og godkjent som varig oppholdsrom.

Kjøper innhentet priser fra nødvendige fagpersoner for å få loftsetasjen godkjent til varig oppholdsrom. Det ble fremlagt en kostnadsoversikt på til sammen kr 319 946, som bl.a. inkluderte søknad og gebyr til kommunen, bygningsmessige arbeider, og advokatutgifter

Selskapet opplyste om følgende:

Selskapet tok kontakt med selger som opplyser at de er helt klar over at dette er en bod, og er klart av den oppfatning at de ikke har gitt uttrykk for noe annet overfor kjøper, de viser til at rommet over alt i salgsdokumentene er betegnet som s-rom

Fra selgers tilbakemelding til selskapet hitsettes:

Eiendommen (...) er grundig gjennomgått av takstmann O. I oppmålingene her fremkommer klart at frittstående garasje har loft angitt som sekundær S-rom. Kommentar herunder at dette er et disponibelt rom. Dette har kjøper ansvar for å ha satt seg inn i. Alle arealoppmålinger på boligen er oppgitt uten dette rommet og rommet er kun oppgitt med areal i takstrapport i henhold til overstående.

...

Det er påpekt av kjøper at annex over garasjen ikke er regulert som bolig, men som bod. Dette er korrekt, men det er heller ikke hevdet noe sted at dette er primærearreal for boligen. Prospektet beskriver dette som et innredet annex, noe det er, men i alle arealbergninger er dette annexet karaktrisert som sekundær-rom (S-rom). Det er heller ikke noe annet sted i prospektet skrevet inn i de arealberegninger som inngår for boligen, annet enn som s-rom i beregningen av garasjen. S rom er definert i hennhold til Norges Takseringsforbund som kott, boder eller tekniske rom og er ikke beregnet for lengre opphold. Basert på dette burde det være klart for kjøper at dette ikke er å regne som boligareal. Det er heller ikke opplyst av selger på noe annet tidspunkt at dette er primærrom.

Kjøper oppdaget deretter feil ved boligens takkonstruksjon. Kjøper fremla en e-post fra takstmann A. hvor det fremgikk at lufting av taket var dårlig, og det ble anslått kostnader for utbedring på mellom ca. kr 150 000 og 200 000 eks. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at loftstuen var markedsført og solgt som et oppholdsrom, og at selger og hans medhjelpere ved salget ga mangelfulle og uriktige opplysninger om de påreklamerte forhold. I alle tilfeller var avvikene knyttet til både lovlighetsmangler og takkonstruksjonen samlet sett å anse som vesentlige. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 569 946, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det i lys av det samlede opplysningsbildet verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Selskapet viste til at loftstuen ble angitt som S-rom og "*disp.rom*" i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger skulle ha opplyst at loftstuen kun var godkjent som bodareal, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin uttalelse har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, jf. 3-8. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan det foreligge mangelsansvar dersom det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, forutsatt at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Bestemmelsene rammer også tilfellene hvor det er gitt misvisende eller villedende opplysninger.

I denne saken var loftsrommet markedsført som et "romslig innredet anneks" og "loftstue".

Rommet var videre innredet med panel, spotlights og opplegg for vann/avløp. På bilder i prospektet er det bl.a. plassert treningsapparater m.m. i rommet. Etter vårt syn måtte det på denne bakgrunn forventes at rommet lovlig kunne benyttes slik det var markedsført – til varig oppholdsrom. Det fremgår heller ingenting i egenerklæringsskjemaet som indikerer at loftsrommet i realiteten er en bod. Riktignok er rommet i takstmannens arealberegning betegnet som S-rom. Dette kan uansett ikke være avgjørende i denne saken, da ulovligheten ikke ble tydelig kommunisert.

Utgangspunktet for selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven er at han plikter å gi fullstendige opplysninger om negative omstendigheter ved eiendommen. Selgers opplysningsplikt går som hovedregel foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd. Et slikt utgangspunkt må også være avgjørende i denne saken.

Slik vi forstår selgers tilbakemeldinger til selskapet, var selger fullt ut kjent med at loftstuen kun var godkjent som bod. Etter vårt syn skulle dette vært tydelig kommunisert. Selger hadde også all oppfordring til dette ved utfylling av egenerklæringsskjemaet.

Opplysningsplikten kan neppe anses oppfylt ved at rommet betegnes som S-rom i arealberegningen, supplert med generelle forbehold i salgsoppgaven, når selger i realiteten besitter fullstendig informasjon om at rommet kun er godkjent som bodareal.

Informasjonen kjøper ble presentert ved salget kan i beste fall betegnes som villedende.

Sett i lys av ovennevnte har vi kommet til at kjøper måtte regne med å få fullstendige opplysninger om rommets manglende godkjenning.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda mener derfor at det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt for så vidt gjelder manglende godkjenning av loftstue/anneks.

Kjøper har også gjort gjeldende at det foreligger mangler ved takkonstruksjonen. Sekretariatet har vurdert at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller etter § 3-9 andre punktum for dette forholdet. Dette er nemnda enig i. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at det foreligger noen opplysningssvikt fra selgers side, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for anførselen om at takstmannen skulle ha vurdert taket til TG2 i stedet for TG1. Det er videre ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises i denne sammenheng bl.a. til at det ble gitt flere risikoopplysninger om lufting av taket i tilstandsrapporten, og at taket er 25 år gammelt. Som Høyesterett har vist til i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Etter en samlet helhetsvurdering har

nemnda kommet til at det ikke kan anses å foreligge et slikt åpenbart misforhold for så vidt gjelder takkonstruksjonen. Det foreligger derfor ikke en mangel på dette punktet.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet utmålt kr 275 000 etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda slutter seg til dette beløpet og den begrunnelse sekretariatet har gitt. Prisavslaget inkluderer utgifter til takstmann.

Det er videre krevd erstattet utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner det kun bør tilkjennes grunnlag erstatning for den del av klagen som har ført frem, dvs. utgifter til advokat forbundet med loftstuen. Nemnda mener beløpet passende kan settes til kr 25 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).