

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-685

13.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Soverom ikke godkjent som varig oppholdsrom – bevisbyrde – avhl. § 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1920 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.15. Rommene i loftetasjen ble ved salget medregnet i boligens areal i P-rom. Ved videresalg oppdaget kjøper at ett av soverommene ikke var godkjent som varig oppholdsrom, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avviste kravet med henvisning til at det ikke var bevist at rommet ikke kunne bli godkjent ved søknad om bruksendring. Nemnda kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 150 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fem-roms aksjeleilighet over tre etasjer i Oslo oppført i 1920. Bygningen ble bygget om og innredet til leilighet i 1995 av tidligere eier.

Leilighetens tredje etasje var tidligere et loft. Loftet ble innredet annerledes en opprinnelig byggesøknad, og tidligere eier sendte derfor en tilleggsmelding til Plan- og bygningsetaten den 17.8.95. Gjesterom og arbeidsrom ble godkjent som rom til varig opphold av kommunen den 3.11.95, mens de resterende to andre rommene i etasjen, hvorav det ene benevnt som loftsrom, ikke ble godkjent. Etter å ha besiktiget boligen, ga kommunen ferdigattest den 23.11.95.

I prospektet ble det opplyst at boligen hadde et bruttoareal på 122 m² og P-rom på 100 m². Megler opplyste at arealene var målt av takstmann, og at megler ikke hadde kontrollert disse. Prospektet inneholdt blant annet både plantegning av boligens tredje etasje og bilder av loftstue og soverom. Det ble opplyst at soverommene hadde normal størrelse og passet utmerket til barnerom, gjesterom eller kontor med sin stille og rolige beliggenhet.

I verdi- og lånetaksten ble det under "*Forutsetninger*" opplyst at taksten var utført i tråd med "*Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014*". Under "*Egne forutsetninger*" opplyste takstmannen at han ikke hadde kontrollert om det var utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Det ble videre opplyst at leilighets tredje etasje hadde et bruttoareal på 41 m², hvorav 28 m² var P-rom. P-rom besto av to soverom, trapperom og loftstue.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert den 24.8.15, og overtatt av kjøper den 1.11.15.

Ved videresalg av leiligheten i 2018 oppdaget kjøpers megler at rom i tredje etasje ikke var godkjent som rom til varig opphold, og kjøper reklamerte til selskapet den 26.6.18.

I e-post til selskapet den 27.6.18 ba kjøper om at selskapet tok stilling til utbedringsretten etter avhl. § 4-10 da kjøper ønsket å selge leiligheten. Fra selskapets svar den 29.6.18 fremgikk det:

Det bes om at kjøper søker om godkjenning for loftsarealet hos kommunen. Det syntes som at arealet er målbart areal, og det vil da ikke være feil å betegne rommene som P-rom. I motsatt tilfelle må dette dokumenteres.

I e-post til selskapet den 6.8.18 opplyste kjøper at leiligheten var blitt solgt for kr 7,1 mill.

I e-post den 24.10.18 opplyste kommunen at arbeidsrommet (loftstue) og gjesterommet var godkjent som rom til varig opphold, men ikke det øvrige arealet i loftetasjen.

I e-post den 27.11.18 opplyste megler G. at et ikke godkjent soverom utgjorde et verdiminus på kr 150 000.

Kjøper har anført at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper viste til at det ble gitt en uriktig opplysning, da det ene soverommet som ikke var godkjent, var medregnet som P-rom. I relasjon til selskapets anførsel om at kjøper skulle søke soverommet godkjent av kommunen, anførte kjøper at det ikke forelå noen plikt for kjøper til å ta denne risikoen. Kjøper viste også til at de allerede hadde kjøpt seg ny bolig, og at en søknadsprosess ville ha medført store kostnader, tatt lang tid og utfallet ville vært usikkert. Det ble vist til en dom fra Drammen tingrett, 18-075965TVI-DRAM. Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 150 000, samt forsinkelsesrente fra 6.9.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at saken ikke var tilstrekkelig belyst for at selskapet skulle kunne vurdere et mangelsansvar. Selskapet viste til at kjøper flere ganger var blitt bedt om å søke kommunen om godkjennelse av soverommet uten at dette var blitt gjort. Etter selskapets vurdering, ville kommunen ha godkjent soverommet da dette var forholdsvis likt det andre godkjente soverommet i etasjen. Selskapet anførte videre at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da ett rom i loftsetasjen som var opplyst å være soverom, ikke er godkjent til varig opphold. Rommet var medregnet i leilighetens areal i P-rom.

Innledningsvis bemerker nemnda at manglende godkjenning av rommet ikke uten videre innebærer at det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning om leilighetens P-areal. Angivelsen av areal tar utgangspunkt i rommet slik det fysisk fremstår, uten at forholdet til kommunal godkjenning er undersøkt. Dette fremgår av informasjonen som er gitt i verdi- og lånetaksten. At rommet ikke er godkjent, medfører derfor ikke at det foreligger noen arealmangel.

Rommet er i salgsdokumentasjonen omtalt som soverom, og det kan reises spørsmål ved om mangelen på formell godkjenning i seg selv utgjør en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktig opplysning. Beskrivelsen som er gitt av rommet i salgsdokumentene er i samsvar med rommets faktiske bruk. Det er så vidt nemnda forstår ikke noen fysiske mangler ved rommet som medfører at det ikke er godkjent av kommunen til varig opphold. Det er kun den faktiske godkjenningen som mangler. Nemnda finner at FinKN-2014-295, FinKN-2017-400 og FinKN-2018-494 gir 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. Det er kjøper som har bevisbyrden for at godkjenning ikke vil bli gitt av plan- og bygningsmyndighetene, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det bemerkes for ordens skyld at nemnda ikke kan se at tingrettsavgjørelsen kjøper har påberopt seg, har overføringsverdi til denne saken. De faktiske forhold er ikke sammenlignbare.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).