

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-193

27.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

Kjellerareal – selgers kjennskap til manglende byggesøknad – arealavvik? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Tromsø fra 1961 ble solgt "som den er" for kr 3,475 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.16. Ved salget hadde boligen en uinnredet kjeller med gruslagt gulv som ble beskrevet som S-rom og boder, og hvor det kunne være muligheter for videre utvikling. Våren 2017 påbegynte kjøper en prosess med å innrede kjelleren til boligformål. Etter kontakt med kommunen ble det avdekket at selve utgravingen av kjelleren ikke var omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper mente det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget om utgravingen og beskrivelsen av kjellerarealet, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar. Det ble bl.a. vist til at kjelleren var utgravd før selger kjøpte boligen, og at selger heller ikke var kjent med manglende søknader. Uansett måtte kjøper ta høyde for omfattende arbeid og usikkerhetsmomenter dersom det var ønskelig med innredning av kjelleren. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om prisavslag på kr 1 000 000 for søknad og innredning av kjeller, subsidiært kr 416 000 for antatt verdiminus som en følge av arealsvikt, samt krav om å få dekket kostnader til taksering, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kjellerareal, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet oppført i 1961.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, verditakst og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

P-ROM: 78 kvm

(..)

Underetasje: 2 soverom, stue/kjøkken, entre og bad

Sekundære rom (S-ROM): Kjeller: Lager.

Kommentarer til arealberegningen:

Kjeller er regnet som S-rom. Tilknyttet andelen er det to mindre uteboder, disse er ikke regnet inn i arealoppstillingen. Deler av areal tilknyttet soverom i underetasje er rester av gammel trapp. Arealer i deler av trapperom er regnet som ikke måleverdig som følger av lav romhøyde.

Kommentarer til planløsningen: Adkomst til boligen via trapper på terreng. Adkomst til underetasje via terreng.

Bruksareal: 111 kvm

Bruttoareal: 123 kvm

Dekke i laveste plan bestående av tilfylt pukk. Rekvisitent opplyser om drenering som er lagt inn under fyllmasser. Avløp til terreng på nedsiden av bygget. Underetasje har fukttilsig fra grunn. Fukt som følger berg, og blir synlig i deler av berg i underetasje. Deler av underetasjen har synlig berg med påstartede arbeider med trollkraft eller lignende for fjerning av berg.

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse iflg. Tromsø kommune. Boligen er registrert tatt i bruk 01.01.1961 etter matrikelbrev, datert 13.05.2016.

Leiligheten har rikelig med lagringsplass: 1 innebod og 2 uteboder (1 ved inngangsdøren og 1 under balkong), samt meget god lagring i kjeller med gruslagt gulv under leiligheten. Det bør nevnes at dersom selger hadde blitt boende lengre så hadde han sett på muligheten til å etablere en utleiedel i kjelleren (les. drenering, samt satt inn dør og vinduer).

(...) krypkjeller med god romhøyde som er mulig å utvikle som del av areal.

Boligen har arealer i laveste plan, krypkjeller med god romhøyde som er mulig å utvikle som del av areal.

Dekke i laveste plan bestående av tilfylt pukk. Rekvisitent opplyser om drenering som er lagt inn under fyllmasser. Avløp til terreng på nedsiden av bygget. Underetasje har fukttilsig fra grunn. Fukt som følger berg, og blir synlig i deler av berg i underetasje. Deler av underetasjen har synlig berg med påstartede arbeider med trollkraft eller lignende for fjerning av berg.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011. I skjemaet hadde selger i tillegg bemerket at *"Det er vanntilsig i kjeller, men det er lagt drenering inne i kjeller og utvendig langs grunnmur som drenerer ut vannet"*. Videre hadde selger svart *"nei"* på spørsmål om det var *"innredet/bruksendret/bygget ut kjeller"*, og at selger ikke var kjent med manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 475 000 ved kjøpekontrakt datert 20.6.16, og overtatt av kjøper den 1.7.16.

Våren 2017 påbegynte kjøper arbeidet med å innrede kjelleren til kjellerstue. Det ble da oppdaget at utgravingen av kjelleren ikke var omsøkt hos kommunen. Seksjoneringstegninger fra 2001 viste at arealet var eid av seksjonen, men utgravingen var ikke omsøkt og godkjent av kommunen etter plan- og bygningsloven. I brev fra kommunen av 16.8.17 fremgikk:

Det vises også til telefonsamtale i dag hvor det er oppgitt at det allerede er foretatt utgraving av kjeller, samt satt inn dør og vinduer. Det er ikke rominndeling i kjeller i dag.

Ut fra vårt arkiv er det ikke tidligere søkt om eller godkjent etablering av kjeller i boligen. Boligen er godkjent med to boenheter og senere seksjonert, og anses i dag som en tomannsbolig. Ved tiltak på bolig med flere boenheter vil dette være søknadspliktig etter pbl § 20-3 jf. 20-2, dvs. at det må foreligge søknad om tiltak med ansvarsretter fra foretak.

Tiltaket kan ikke behandles som søknad om tiltak uten ansvarsrett jf. pbl § 20-4, og saken avsluttes fra vårt side uten å være realitetsbehandlet.

Dersom søknaden ønskes behandlet må det sendes inn ny søknad om tiltak med ansvarsrett fra foretak. Eiere av den andre seksjonen i boligen må varsles.

Kjøper engasjerte deretter firma Ø. som utarbeidet tilbud på kr 90 875 for søknadsprosessen, og det ble også anslått kostnader på kr 800-900 000 for innredning av kjelleren.

Kjøper engasjerte også takstmann N., som i sin rapport bl.a. uttalte:

Kommentarer til arealberegningen Arealer målt på stedet. Kjeller er regnet som Tilknyttet andelen av seksjonen er to mindre uteboder, som ikke er tatt med i arealberegningen. Disse er ikke regnet inn i arealoppstilling. Deler av areal tilknyttet soverom i underetasjen er rester av gammel trapp, sitat fra takstrapporten.

Totalt bruksareal som ble benyttet ved salget av denne seksjon er følgende

Kjeller BTA er lik 33 m2 BRA er lik 33 m2 og klassifiseres som S-areal fult ut.

Underetasje: BTA er lik 90 m2 BRA er lik 78 m2

Totalt areal: BTA er lik 121 m2 BRA er lik 111 m2

Med utgangspunkt i bruksområdet, skulle ikke dette vært med i verdiberegningen i det hele tatt. Å bruke dette som bod for å lagre utstyr er ikke mulig i det hele tatt pga fuktig miljø og manglende ventilasjon. Arealet er å betrakte som en del av grunnmuren og burde ikke vært beregnet med i bruksarealet i det hele tatt. Slik det er benevnt i prospekt og takstrapport, kan arealet benyttes som lagerplass. Her bør det utøves litt skjønn når det verdiberegnes for salg. Som det fremgår av bilder, er fundamenter til pipe lagt an på fjell som må fjernes om arealet skal kunne benyttes som måleverdig. Avløpsrør går delvis gjennom rommet og må legges om. Drenering og fuktsperre må etableres for å kunne brukes som lagerplass eller annet bruksformål.

Vi anser derfor at kjøper er blitt feilinformert om arealdisponering og størrelse, i takstammenheng regnes teknisk verdi ut fra bruksarealet, selv om statistikker baseres på P-areal. Teknisk verdi er også grunnlaget for markedsverdi og representerer alltid bruksarealet.

Om det benyttes skjønn for å beregne det arealet i kjeller som pt er måleverdig, er det oppgitt ca 15 m2 for mye areal. Brukes Takstverdien på kr 3 100 000 fordelt på 111 m2, blir verdien per m2 kr 27 920. Da det er beregnet 15 m2 for mye i taksten, tilsvarer dette kr 416 000 for høy verdi av seksjonen.

Fra selgers kommentarer i anledning saken hitsettes:

Kjelleren har eksistert vil jeg tro siden huset ble oppført. I papirene som er vedlagt i prospektet, fremkommer det på side 59 en tegning over kjelleren, disse papirene er stemplet av Tromsø kommune 21.05.01. Disse er igjen hentet fra Tromsø kommune sine arkiver, så jeg mener de burde være klar over at det er en kjeller i huset. Jeg har i hvert fall aldri vært klar over at de ikke skulle vite det.

Da jeg kjøpte huset så var kjelleren lik som var da jeg solgte, med unntak av at de jordmassene som var i kjelleren byttet jeg ut med stein og grus, for bedre drenering, da det kom noe vann inn langs fjellet. Det er ikke endret noe på størrelsen eller takhøyden fra slik jeg overtok bygningen. Det er lagt en dreneringsledning i gulvet som leder vannet ut. Det var laget to hull til vinduer og et hull til dør i kjelleren da jeg kjøpte, der satt inn to vinduer og en dør, dette var for å få en tett bod og for å hindre trekk opp mot stue i første etasje, Hullene som var der, vil jeg tro har vært der en god stund, siden forrige eier opplyste at han ikke hadde gjort noe med kjelleren. Jeg kjøpte huset med opplysninger om at kjelleren var ment som en bod og solgt den med samme bruken.

Utvendig la jeg, grunnmurplate og dreneringsledning langs forsiden av huset, dette var også for å lede vannet bort fra kjelleren. Som det står skrevet i prospektet ville jeg, vis jeg fortsatt hadde bodd der, på sikt ha søkt Tromsø kommune om å bygge hybel. Men jeg har aldri undersøkt med kommunen om det faktisk ville vært mulig. Dette kommuniserte jeg også til megler og kjøpere.

De påbegynte arbeidene med trollkraft som det referees til har jeg blitt fortalt av nabo at ble gjort av en som eide der på 90-tallet. Det er altså ikke noe jeg har påbegynt eller fortsatt med.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gjort tiltak og gravd ut kjellerarealet uten at dette var omsøkt, det var uriktig opplyst at arealet var måleverdig, og det forelå uansett et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Kjøper har fremlagt bilder av kjelleren, og finn-annonsen fra da selger kjøpte boligen i 2011.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om prisavslag på kr 1 000 000 for søknad og innredning av arealet i kjeller, subsidiært kr 416 000 for antatt verdiminus som en følge av arealsvikt i BTA/S-rom, samt krevd dekket kostnader til taksering, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger var ukjent med manglende godkjenninger, og at opplysningene som ble gitt var korrekte, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det forelå uansett ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at de anførte forholdene var egnet til å utgjøre en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger, har sekretariatet i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om utgraving av kjelleren og at dette var et søknadspliktig tiltak, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Sekretariatet kan være enige med kjøper i at man plikter å opplyse om en slik utgraving av kjeller. Videre at det kan legges til grunn at tiltakshaver måtte forstå at slike inngripende tiltak utløser søknadsplikt. I denne saken har imidlertid selger fastholdt at utgravingen av kjelleren var utført av tidligere eier, og at han derfor ikke var kjent med at tiltaket ikke var omsøkt hos kommunen. Vi finner ikke grunn til å betvile selgers tilbakemelding på dette punktet. Vi viser også til fremlagt bilde tatt 2.5.11 som viser at tiltakene allerede var utført når selger kjøpte eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (f.eks. tidligere salgsoppgave fra salget i 2011) som viser at selger ev. ble gitt opplysninger om at innredningen ikke var lovlig.

Nemnda slutter seg til dette. Slik saken er opplyst, foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon om utgraving av kjelleren og at dette var søknadspliktig tiltak.

Med hensyn til spørsmålet om uriktige opplysninger om S-rom og BTA etter reglene om identifikasjon og takstmannsansvar, har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-8. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Etter vårt syn kan ikke anførselen føre frem. Vi vil vise til at klassifiseringen av arealet er basert på takstmannens skjønn og det tas her ikke hensyn til rommenes godkjenning og byggeforskriftene, ref. takstmannens mandat. Vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at takstmannens rombetegnelse kan anses som uriktig og dermed rammes av avhl. § 3-8 første ledd. Det må også bemerkes at rommenes utforming var fullt ut synlig på visning, og kjøper måtte derfor uansett påregne tiltak dersom det var ønskelig å innrede rommet. Følgelig kan vi under enhver omstendighet vanskelig se at et ev. avvik knyttet til rombetegnelsen og klassifiseringen av arealet ville hatt betydning for den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Til slutt blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

I denne saken måtte kjøper påregne omfattende kostnader dersom det var ønskelig å innrede kjelleren til boligformål. Dette ble det etter vårt syn gitt klare indikasjoner på i salgsmaterialet og ved visuell besiktigelse. Slik saken er dokumentert forstår vi det slik at selve avviket i denne saken knytter seg til at kjelleren ble utgravd uten at tiltaket er omsøkt. Vi kan dermed ikke se at kostnader utover søknadsprosessen kan legges til grunn i den kvantitative vurderingen. Kjøper har fremlagt kostnadsoverslag på kr 90 875 for søknadsprosessen. Beløpet synes å være høyt kun for søknad om utgraving av kjelleren, men dersom beløpet legges til grunn er dette uansett langt under den kvantitative terskelen som tidligere har blitt ansett som tilstrekkelig i retts- og nemndspraksis.

Nemnda slutter seg fullt ut også til dette. Som Høyesterett også påpekte 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. Et slikt åpenbart misforhold foreligger ikke i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).