

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-597

24.8.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Kjellerstue ikke godkjent som varig oppholdsrom – manglende rømningsvei og lav takhøyde – takstansvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En bolig i Oslo oppført i 1922, ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.19. Ved salget ble det opplyst om en "TV/Kjellerstue" i boligen underetasje med *"potensiale til å bli et sosialt samlingsrom for store og små, hvor det er godt med plass til å boltre seg på, for hele familien"*. Kjellerstuen ble angitt som P-rom i tilstandsrapporten. Kort tid før overtakelse av boligen innhentet kjøper tegninger fra kommunen som viste at kjellerstuen kun var godkjent som bodareal, og ikke som rom til varig opphold. Krav til rømningsvei og takhøyde var ikke oppfylt, og kostnader for å få arealet godkjent som kjellerstue ble estimert til kr 232 576. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann side. Selskapet avviste ansvar, og viste til at både oppmåling og rombetegnelse var i tråd med takstbransjens retningslinjer. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 232 576, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av en kjellerstue som ikke er godkjent som varig oppholdsrom, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er oppført i 1922, og tilbygd i 1924 og 1957.

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

TV/Kjellerstuen ligger i husets underetasje og har potensiale til å bli et sosialt samlingsrom for store og små, hvor det er godt med plass til å boltre seg på, for hele familien. Det generøse arealet gjør det mulig å innrede etter ønske.

(...) Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

I salgsprospektet fremgikk at megler hadde innhentet ferdigattester for eiendommen, blant annet for innredning av WC og dusjbad i kjeller: Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1922.

Det foreligger ferdigattest fra 12/08.1968. Denne omhandler innredning av WC og dusjbad i kjeller.

Det foreligger ferdigattest fra 27/6.57 om tilbygg.

Bilde av kjellerstuen og planskisse var inntatt i salgsprospektet.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Horisontaldelt tomannsbolig over 3 plan med sydvendt terrasseplattning og dobbelgarasje. Tilbygg fra 1924 og 1957. Boligen brukes som, og er innredet som enebolig, men er registrert som tomannsbolig i

grunnboken/matrikkelen. I telefonsamtale med Oslo kommune 22.03.13 ble eierne rådet til å vente med å søke om bruksendring til det ble aktuelt med eventuell utbygging og/ eller fasadeendring.

Boligens totale P-ROM var angitt til 194 m², hvorav 41 m² utgjorde P-ROM i kjeller, bl.a. kjellerstuen.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 1999.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 900 000 ved kjøpekontrakt datert 26.8.19.

Kort tid før overtakelse av boligen innhentet kjøper tegninger som viste at hele kjelleretasjen kun var godkjent som bodareal.

Boligen ble overtatt av kjøper den 1.10.19. Kjøper holdt tilbake kr 500 000 av kjøpesummen, og tok følgende forbehold i overtakelsesprotokollen:

Merknad: Kjøper tviler på at arealer i kjeller er godkjent, blant annet at kjellerstue er godkjent som kjellerstue. Grunnet lav takhøyde og manglende rømningsvei. Annen takstmann mener at arealet ikke skal beskrives som egnet for varig opphold. I kommunens registre er arealene registrert som bod. Kjøper mener dette er en mangel og har blitt rådet til å holde tilbake kr 500 000 på meglers konto. Kjøper vil benytte egen takstmann for kontroll av arealene i kjeller og fremme krav på bakgrunn av dette.

Selger sendte den 1.10.19 en e-post til selskapet og varslet om mulig krav fra kjøper:

Ved overtagelse mente kjøper at P-arealene i salgsoppgaven var feil da arealene i kjelleren på 41 m² ikke kunne medregnes. På denne bakgrunn ønsket kjøper å holde tilbake kr 500 000 av salgssummen inntil en ny takstmann hadde vurdert saken. Årsaken til innsigelsene var at takhøyden i kjellerstuen er under 2,0 meter og at det ikke er mer enn en rømningsvei ut av kjellerstuen.

Ved visningen den 20. august målte kjøper takhøyden i kjellerstuen til litt over 1.90 meter. De var derfor fullstendig klar over at høyden var lavere enn 2.0 meter. Både megler og takstmannen vår er helt klare på at arealene i kjelleren skal regnes inn i P-arealet da takhøyden er over 1,90, at rommene er innredet som bruksrom (kjellerstue, bad, vaskerom og gangareal). I prospektet nederst på side 5 står det også at "Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken". Boligen er ikke markedsført med mulighet for utleie i kjelleren.

Kjøper har engasjert arkitekt og entreprenør for å gjøre om kjelleren til en boenhet for egen gammel mor og for fremtidig utleie. De ønsker å lage ny inngang, grave ut krypkjeller, sette inn nye vinduer og installere kjøkken i enheten. De må derfor søke om fasadeendring og sende ut nabovarsel. Det er i den forbindelse kjøper er gjort oppmerksom på at takhøyden ikke tilfredsstiller krav til egen boenhet/utleie. Etter råd fra advokat vil kjøper ha en ny takstmann til å vurdere om arealene i kjelleren skal regnes som P-areal. Dersom det er gjort en feil mht dette av vår takstmann/megler vil de kreve avslag i pris på kr 500 000.

Kjøper har nå gitt beskjed om at takstmannens rapport først vil foreligge tidlig i neste uke. Dersom kjøper opprettholder kravet på bakgrunn av takstmannens vurderinger, vil vi gi nærmere beskjed.

Kjøper har lagt frem en takstrapport fra takstmann H. datert 16.10.19. Fra rapporten hitsettes:

Kjellerstuen har ikke tilfredstillende rømningsveier, da underkant av vinduet er plassert 1,48 m over gulv, samt at størrelsen på vinduet ikke samsvarer med kravet for rømningsvei. (...)

Romhøyden i kjellerstuen ble målt til 1,94 m. Det gjøres oppmerksom på at det er et oppforet gulv av trekonstruksjoner med sponplater i kjellerstuen, der høyden på det oppforede gulvet er målt til 40 mm. Totalt registreres det en romhøyde på 1,98 m i kjellerstuen, dersom oppforet gul fjernes. Plan og bygningsloven har endret kravet for romhøyde i rom for varig opphold de seneste årene, der minimumskravet er senket til 2,0 m.

Takstmann H. estimerte utbedringskostnadene til kr 232 576 inkl. mva., som bl.a. omfattet etablering av vindu i kjellerstuen for å tilfredsstille krav til rømningsvei, etablere lysgrav, samt at takhøyden i rommet økes. Takstmann H. har i rapporten også estimert en verdiforringelse på kr 460 000 som en følge av at kjellerstuen ikke var godkjent.

Selskapet har lagt frem teknisk notat fra selskapets takstmann T. av 22.11.19, der takstmannen viste til at det fremgikk av takstbransjens retningslinjer for arealmåling at alle arealer, så lenge de har en etasjehøyde større enn 1,90 m, var målbare som bruksareal. Fra notatets konklusjon hitsettes:

Oppmåling og rombetegnelse gjort i forbindelse med salg av boligen er en riktig arealmåling og rombetegnelse ihht. gjeldende retningslinjer. Arealet er ikke markedsført som rom med varig opphold.

Kjellerstuer er noe som har blitt godkjent i en årrekke men da under de forutsetninger at rommet ikke benyttes til varig opphold.

Kjøper har anført at det foreligger en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-8. Selgers takstmann har ikke undersøkt om kjelleren var byggemeldt eller godkjent til sitt bruk. Kjøper har også anført at boligen har en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende utbedringskostnadene på kr 232 576, samt forsinkelsesrente fra 27.12.19.

Selskapet har anført avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet anførte at det ikke var gitt en uriktig opplysning om arealet i kjelleren, jf. avhl. § 3-8, og viste til at både oppmåling og rombetegnelse var i tråd med takstbransjens retningslinjer. Selskapet anførte videre at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, sett hen til de relativt omfattende byggeplanene kjøper hadde for eiendommen. Selskapet kunne heller ikke se at det forelå en mangel etter avhl § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selgers takstmann skulle ha bemerket manglende rømningsveier og lav takhøyde i tilstandsrapporten, jf. FinKN-2014-288. Et generelt forbehold i taksten kunne ikke endre dette, jf. FKN-2009-134. Sekretariatet viste også til LG-2013-119867, der lagmannsretten uttalte at *"en kjøper må kunne gå ut fra at den faktiske bruken av en eiendom er godkjent"*.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. I begrunnelsen heter det:

Selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 gjelder omstendigheter som han "kjente eller måtte kjenne til". Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Bevisbyrden påhviler kjøperen.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha bebodd boligen i 19 år, noe som tilsier at selger har hatt god kjennskap til eiendommen. Det er imidlertid ikke fremlagt noen nærmere forklaring fra selger i saken, og det er ikke opplyst om innredningen av kjeller er foretatt i selgers eiertid.

Sekretariatet kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter til å fastslå at selger hadde kunnskap om at "TV/kjellerstuen" var godkjent som bodareal, og ikke som kjellerstue.

Slik sekretariatet ser det, er imidlertid kravene til rømningsvei og takhøyde noe selgers takstmann måtte kjenne til, og forhold som burde ha vært uttrykkelig bemerket i tilstandsrapporten. Forholdet faller under avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt, idet selgeren identifiseres med takstmannens kunnskap, jf. Takstmannsdommen i Rt. 2001 s. 369.

Innledningsvis i tilstandsrapporten er det inntatt et standardisert forbehold om at "Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige". Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det generelle forbeholdet avhjelper selgers opplysningsplikt, jf. FKN-2009-134. (...).

Se også FinKN-2014-288 der nemnda konkluderte med mangelsansvar etter § 3-7, og la til grunn at takstmannen skulle ha anmerket manglende rømningsveier fra soverom på loft (...).

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og finner at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om takstansvar. Nemnda finner også at innvirkningskriteriet i bestemmelsen er oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, har kjøper fremlagt en rapport fra takstmann som angir utbedringskostnader på kr 232 576 for å bruksendre kjellerarealet fra bod til stue. I motsetning til sekretariatet finner nemnda ikke grunnlag for noe fradrag for standardheving for denne utbedringen. Prisavslaget settes derfor til kr 232 576, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).