

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-711

5.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Rom ikke godkjent som varig oppholdsrom – megleransvar? – krav om prisavslag for tap ved videresalg av boligen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Oslo oppført i 1996 ble solgt "som den er" for kr 18,5 mill., og overtatt av kjøper den 2.5.17. Ved salget ble to rom i boligens underetasje omtalt som henholdsvis "garderobrom/treningsrom/gang" og "Hjemmekino/kjellerstue/Lyd/kinorom". Da kjøper skulle videreselge boligen i 2019 ble det oppdaget at rommene ikke var godkjent for varig opphold. Rommene var kun godkjent som bodareal hos kommunen. Kjøper anførte i hovedsak at det forelå opplysningssvikt fra selger, takstmann og megler sin side. Selskapet avslo kravet, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdet, og at det samlede opplysningsbildet ved salget ikke var mangelfullt eller uriktig. Nemnda kom til at eiendomsmegleren ga mangelfulle og misvisende opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav: prinsipalt erstatning på kr 800 000, subsidiært prisavslag på kr 300 000, samt krav om erstatning for advokatutgifter og meglervurdering, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at to rom i boligens underetasje ikke er godkjent som varig oppholdsrom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1996.

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

Stor, velholdt villa med særpreg beliggende på en liten høyde med fint utsyn over boligområdet og Oslofjorden.

I u. etg. er det 2 "ikke godkjente" utleiedeler (evnt. en praktikantdel) som tidligere har vært leid ut, for henholdsvis kr 15 000 og kr 10 000 per mnd.

Oppsummert:

- Herskapelig villa, med attraktiv beliggenhet

- (...)

- Kinorom.

U. etg.:

Hoveddel: Hall, garderobrom/treningsrom og kino.

Del 1, med separat inngang: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, flislagt bad og vaskerom.

Del 2, med separat inngang: Entré, kjøkken, bad/ vaskerom, soverom.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eneboligen datert 11. april 2005 (...)

Det to aktuelle rommene ble omtalt som henholdsvis "*Hjemmekino/kjellerstue*" og "*Gang*" i plantegningen av underetasjen inntatt i salgsprospektet.

I verdi- og lånetaksten var de to rommene angitt som "*garderobe, lyd/kinorom*" og klassifisert som P-rom. Det var tatt følgende forbehold om arealberegningen i rapporten:

Angitt P-areal, (Primærrom), inkluderer ikke automatisk at alle rom tilfredstiller byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

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

I verdi- og lånetaksten ble det gjort et fradrag på kr 970 000 i bygningens tekniske verdi grunnet alder/utidsmessighet mm.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 2006. På spørsmål som omhandlet boligens utleiedel, oppga selger at to hybelleiligheter i underetasjen ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 18,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.3.17, og overtatt av kjøper den 2.5.17.

Kjøper har opplyst at de etter overtakelsen pusset opp boligen for flere millioner kroner.

Da kjøper skulle videreselge eiendommen i august 2019 oppdaget kjøper at to rom i underetasjen ikke var godkjent til varig opphold. Rommene var kun godkjent som boder hos kommunen.

Kjøper måtte følgelig opplyse om dette i prospektet ved videresalget i 2019:

Trimrom og medierom er i dag tatt i bruk og innredet som dette fra selgers side. Disse rommene er i hht opprinnelige plantegninger godkjent som sportsbod og er dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Videre bruk vil være kjøpers hele ansvar og risiko. Det gjøres oppmerksom på at takstmanns oppmålinger gjøres etter dagens bruk og innredning.

Boligen ble først lagt ut med en prisantydning på kr 23,5 mill. på Finn.no, men prisantydningen ble senere nedjustert til kr 21,8 mill.

Den 14.9.19 mottok Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten (PBE) et varsel fra en ukjent person om mulig ulovlige forhold.

Den 21.10.19 mottok kjøper følgende brev fra PBE:

Plan- og bygningsetaten har mottatt en henvendelse 14. september 2019 om at du har endret bruk av deler av boligen din. Ved henvendelsen er det lagt ved annonse fra Finn, med foto og tegninger.

Etter gjennomgangen av tegningene og foto fra Finn annonsen og godkjente tegninger fra arkivet vår finner vi at deler av underetasjen brukes til andre formål enn det de er godkjent til. Dette gjelder bruken av medierom og trimrom.

(...)

Hva er søknadspliktig?

Innredning av sportsbod til medierom og trimrom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Vi legger ved sist godkjente tegning som viser at rommene i kjelleren er godkjent som boder.

Hva kan du gjøre?

Arbeider som er utført uten tillatelse kan søkes om i ettertid. En slik endring kan du selv søke om. Du finner mer informasjon om hvordan du kan søke på egen hånd i vår veileder. Se mer i veilederen vår om hvordan søke om et ulovlig tiltak i ettertid.

Alternativt kan du tilbakeføre arbeidene. Med "tilbakeføring" mener vi at eiendommen må være slik den er beskrevet i den siste godkjente tillatelsen. Med "tilbakeføring" mener vi at dere må slutte å bruke lokalene til andre formål enn det de er godkjent til.

Idet kommunen varslet at PBE ville følge opp saken, måtte kjøper meddele dette til budgiver i den allerede pågående budprosessen. Kjøper har fremlagt budjournalen som viser at budprosessen pågikk fra 1.10.19 til 24.10.19.

Siste bud før informasjonen ble gitt var på kr 21 mill. Det ble da gitt flere motbud der kinoutstyr og treningsapparater skulle medfølge, for å løfte prisen mest mulig. Kjøper har fremlagt prisinformasjon om utstyret, som ble antatt å ha en verdi på ca. kr 350 000.

Kjøpesummen endte til slutt på kr 21,45 mill.

Kjøper har fremlagt en vurdering fra eiendomsmegler K. som anslo en verdiforringelse på ca. kr 300 000 som en følge av opplysninger om at rommene ikke er byggemeldt. Fra vurderingen hitsettes:

I forbindelse med salg av boligen har det blitt avdekket at areal i kjeller som er brukt og markedsført som garderoberom/ treningsrom og kino/kjellerstue ikke er byggemeldt til det rommet er benyttet til og markedsført som. Rommene er i byggemeldte tegninger markedsført som boder.

Undertegnede mandat er å vurdere hvilken verdiforringelse det hadde medført dersom opplysningene fremkom i prospekt.

Rommene utgjør i underkant av 70 kvm. Rommene er innredet og er inkludert i det primære arealet av takstmann S. Takstbransjen tar utgangspunkt i takstbransjens retningslinjer for arealmåling med utgangspunkt i NS3940. Det medfører at takstmannen beskriver bruken av rommene og hva de er innredet som. Dette medfører at takstmannen ikke innhenter byggemeldte tegninger. Som et resultat av dette medfører det i dette tilfellet at arealet i rommene som ikke er byggemeldt vil bli inkludert i det primære arealet. Dersom man hadde tatt utgangspunkt i byggemeldingene ville primærarealet vært ca. 70 kvm. mindre, fordi arealet er byggemeldt som bod og det ikke er godkjent til varig opphold. Dersom rommene skal godkjennes krever dette søknad om bruksendring hos plan- og bygningsetaten. Eiendomsmegler har ikke undersøkt dette ytterligere, fordi det ligger utenfor eiendomsmeglers kompetanseområde.

Det bemerkes for øvrig at selv om en eiendomsmegler ikke er bygningskyndig, burde eiendomsmegler stilt spørsmål om hvorvidt rommene var godkjente med bakgrunn i rommenes utforming. Garderoberoommet/treningsrommet mangler vinduer, mens det i kinorommet/ kjellerstuen er to små vinduer med lysinnslipp.

- Anslått verdiforringelse ca 300 000.

Selger har opplyst til selskapet at rommet benevnt om kino/hjemmekino/kjellerstue var et areal som i selgers eiertid ble lite benyttet. Etter noe tid fant selger ut at rommet kunne brukes som et kinorom og fikk installert både prosjektor og lerret til dette. Selger var ikke klar over at dette utlyste noen søknadsplikt. Når det gjaldt rommet ved siden av, omtalt som garderoberoom/treningsrom/gang, ble dette aldri benyttet som treningsrom av selger.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel som følge av at to rom i underetasjen ikke var godkjent til varig opphold. Kjøper har anført at både selger, takstmann og megler hadde brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var ingen rimelig grunn for at selger, eller de han ble identifisert med, skulle være uvitende om forholdene. Kjøper viste bl.a. til at megler i forbindelse med videresalget i 2019 reagerte på dette og bemerket dette i salgsoppgaven. Angivelsen av arealet var også uriktig iht. avhl. § 3-8, og boligen hadde i tillegg en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt prinsipielt krav om erstatning, iht. avhl. § 4-14. Erstatningskravet på kr 800 000 utgjorde differansen mellom prisantydningen på kr 21,8 mill. og budgivers siste bud på kr 21 mill. før kjøper ble nødt til å selge andre gjenstander. Subsidiært har kjøper fremsatt krav om prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12, tilsvarende verdivurderingen fra megler K. Kjøper krevde i tillegg å få dekket sine advokatkostnader på kr 75 000 iht. avhl. § 4-14, kostnader til sakkyndig meglerrapport på kr 7 500, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjennskap til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Hva gjaldt takstansvar, anførte selskapet at det samlede opplysningsbildet ved salget ikke fremsto som uriktig eller misvisende. Selskapet var enig i at det muligens kunne diskuteres hvorvidt megleren burde ha opplyst at kjellerstuen/kinorommet burde hatt en annen betegnelse, men mente at kjøper ikke kunne forvente at trimrommet, som også ble beskrevet som gang, var godkjent som varig oppholdsrom. Uansett fant ikke selskapet grunn til å anta at avtalen ville ha blitt inngått på andre vilkår. Det forelå heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at kinorommet ble innredet i selgers eiertid, og at selger *"måtte kjenne til"* at dette var et søknadspliktig tiltak, jf. LB-2014-32177, FinKN 2019-642 og FinKN 2014-311. Sekretariatet bemerket videre at megleren ved salget burde ha undersøkt forholdene nærmere, eller påpekt uklarheten om rommenes lovliggheit ved salget. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 tilsvarende verditapet på kr 300 000, i tillegg til kostnader for meglervurderingen, og erstatning for advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 da det ved salget ikke var opplyst om, verken av selgeren, megleren eller takstmannen, at to rom i boligens underetasje ikke var godkjent til varig opphold.

Boligen ble oppført i 1996, og P-rom ble i salgsdokumentasjonen opplyst å være 398 kvm. De to rommene som ikke er godkjent til varig opphold, men som er godkjent som bod, utgjør omkring 70 kvm av P-romarealet. Rommene var i salgsdokumentasjonen omtalt som henholdsvis *"garderobrom/treningsrom/gang"* og *"hjemmekino/kjellerstue/lyd/kinorom"*. Det fremgår av sakens dokumenter at garderobrommet/treningsrommet mangler vindu, mens det i kinorommet mm. er to små vinduer med lysinnslipp.

Det er på det rene at selger identifiseres med sine kontraktsmedhjelpere, slik at selger kan bli holdt ansvarlig dersom en av kontraktsmedhjelperne gir manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. Nemnda har i denne saken ikke funnet det nødvendig å vurdere verken takstmannen eller selgers eget forhold, men begrenser seg til å vurdere meglers forhold.

Sekretariatet fremholdt følgende om meglerens forhold ved kjøpet av boligen i 2017:

Kjøper har videre anført at megler ved salget i 2017 skulle ha bemerket at innredet rom i kjelleren ikke var godkjent til varig opphold. Kjøper har vist til at megleren som foresto videresalget i 2019 bemerket ulovlighetene, og inntok opplysninger om dette i salgsprospektet. (...)

Sekretariatet er langt på vei enige med kjøper i at megler på bakgrunn av rommenes utforming måtte kjenne til at bruken var ulovlig, og skulle ha opplyst om dette. Det vises til at garderobrommet/treningsrommet mangler vinduer, mens det i kinorommet/kjellerstuen kun var to små vinduer med lysinnslipp.

I salgsprospektet har megler vist til ferdigattest for eiendommen fra 2005. Sekretariatet legger dermed til grunn at megler må ha sett ferdigattesten, og at megler følgelig burde ha undersøkt nærmere eller gitt uttrykkelige opplysninger om ulovlig innredning av rommene, se f.eks. mindretallet i FinKN 2018-657. Eiendomsmegleren har en lovbestemt plikt til å opplyse om boligens ferdigattest, jf. eml. § 6-7 andre ledd nr. 8, og det må kunne legges til grunn at megler reagerer på "åpenbare misforhold" mellom godkjent og faktisk bruk, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-07) s. 159 og NOU 2006:01 s. 122.

Sekretariatet bemerker også at det er uheldig at megler i prospektet har benevnt rommet som *"treningsrom"*, dette særlig sett hen til selgers forklaring om at rommet aldri har vært benyttet som

treningsrom. Rommet er ellers på planskisse i prospekt og i verditakst benevnt som "gang" og "garderobrom". Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at megler har gitt misvisende/ufullstendige opplysninger ved salget i 2017, og det legges vekt på at opplysningene er gitt av megler som profesjonell aktør.

Sekretariatet finner også at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og bemerker at opplysning om at rom i underetasje ikke er godkjent til varig opphold normalt vil være av sentral betydning for en kjøper. Etter retts- og nemndspraksis er det selger som har bevisbyrden for at en manglende opplysning ikke har virket inn på avtalen. Denne bevisbyrden er ikke oppfylt.

Sekretariatet har kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda ser saken på samme måte som sekretariatet, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig enig i at det ved salget i 2017 ble gitt ufullstendige og uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen om de to rommene i kjelleren som ikke er godkjent til varig opphold, og at innvirkningsvilkåret er oppfylt. For så vidt gjelder innvirkningsvurderingen, har nemnda særlig lagt vekt på den uriktige/ufullstendige opplysningens karakter i tillegg til rommenes størrelse.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 307 500, som inkluderer kostnader til en meglervurdering. Nemnda er enig i sekretariatets utmåling av prisavslaget og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Kjøper har også krevd dekket advokatkostnader med kr 75 000, jf. avhl. § 4-14, og kravet tas til følge da kostnadene fremstår som rimelige og nødvendige sett i lys av sakens omfang. Det er ikke dokumentert at det har påløpt advokatkostnader for kjøper i anledning selskapets klage til nemnda. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).