

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-733

14.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Kjeller og loft ikke godkjent som varig oppholdsrom – ikke opplyst om egeninnsats – megleransvar – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En hel tomannsbolig fra 1934 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 15 mill., og overtatt av kjøper den 17.7.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst om en praktikantdel i loftsetasjen, og en "separat del" i kjelleretasjen med egen inngang, og med stort potensial. På spørsmål oppga megler at selger "har ikke søkt om godkjennelse for utleie, dette er eventuelt opp til ny eier dersom det er ønskelig" og at loftsarealet var "tidligere godkjent for varig opphold". Selger oppga i egenerklæringsskjemaet at boligen ikke ble solgt med utleiedel, og svarte "vet ikke" på spørsmål om innredning/bruksendring i boligen var godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper mottok brev fra kommunen i juni 2018, hvor det ble bedt om en redegjørelse for bruksendring av boligen. Kjøper reklamerte til selskapet over at kjeller og loft ikke var godkjent som varig oppholdsrom den 9.12.18. Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om godkjenningen av rommene ved salget, og at boligen har en vesentlig mangel. Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, og at kjøper ble opplyst om forholdet før salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 019 505, samt erstatning for advokatkostnader på kr 136 250, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende godkjenning av rom som varig opphold, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en hel tomannsbolig i Oslo oppført i 1934.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Meget innholdsrik bolig med dobbelgarasje, stor, inngjerdet hage, praktikantdel og flere muligheter for innredning.

Praktikantdel og flere bruksmuligheter.

- Kjelleretasjen har en separat inngang. (...)
- Innredet kjøkken på loft og i kjelleretasje. (...)
- Egne bad i praktikantdel og innredet kjellerdel. (...)
- Hoveddelen av boligen har fire soverom. (...)

Loftsetasje, praktikantdel: Bad, soverom, omkleddingsrom, stue og kjøkken. Kjelleretasje, separat del: Entré, bad, 2 soverom og to innredede rom.

Boligen er originalt en tomannsbolig men brukes nå som en enebolig.

Boligen består av en stor hoveddel i første, andre og deler av kjelleretasjen, samt en praktikantdel i loftetasjen. I tillegg er deler av kjelleretasjen innredet med blant annet eget bad, soverom og innredet rom med kjøkkeninnredning med mer. Denne delen av boligen har egen inngang og stort potensial.

Boligen er ikke seksjonert og selges useksjonert. Det kan være muligheter for kjøp av en av enhetene forutsatt at eiendommen seksjoneres. Dersom det er aktuelt anbefales eiendommen delt slik at 1. etasje får kjeller og 2. etasje får loft. Deling av uteområdet er skissert, konferer med megler om dette er aktuelt.

Hoveddelen har felles inngang med praktikantdelen.

Deler av kjelleretasjen har egen inngang.

Praktikantdel

Loftetasjen er innredet med en praktikantdel som består av gang, bad, soverom, omkleddingsrom, stue og kjøkken. Kjøkkeninnredning har lyse, glatte fronter, laminert benkeplate og en enke oppvaskkum. Av utstyr har kjøkkenet integrert stekeovn og platetopp med to plater.

Separat del i kjelleretasjen:

Deler av kjelleretasjen har egen inngang og består av entré, 2 soverom, teknisk rom, bad og to innredede rom. Det ene rommet har kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning har slette fronter og en laminert benkeplate. Videre er rommet utstyrt med en enkel oppvaskkum, ventilator, frittstående komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøll/frys. Badet i den separate kjellerdelen har blå fliser på gulv, lyse fliser på vegger og gulvvarme.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Våningshus med garasje - exdok (uattestert) fra 1934, beboelsesrom på loft (uattestert) fra 1942, ferdigattest fra 1968, tilbygg (dobbelgarasje) ferdigmelding fra 2001. Dokumentene foreligger og er vedlagt salgsoppgaven.

I tilstandsrapporten fra takstmann A. som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er på befaringstidspunktet del opp i 3 stk. bruksenheter hvor av 2 stk. leies ut. Det er ikke kontrollert av takstmann om bruksendringer er godkjent i kommunen eller om det er tilstrekkelig brannhemmende/lydisolerende skille mellom enheter. I Kjelleretasje består av utleid del med utvendig adkomst, entré, 2 stk. soverom, teknisk rom, provisorisk bad/wc, kjøkken og innredet rom. kjelleretasje med tilhørighet til hoveddel består av bad og et soverom. Trapp mellom etasjer ledes direkte til bad/wc.

Loftetasje består av utleid del med entré/trapperom, loftstue, hybelkjøkken, bad/wc, soverom og omkleddingsrom. Innredet rom og kjøkken i utleid del i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysinnslipp for rom som er beregnet til varig opphold.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Innredet rom i utleid del av kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysinnslipp for rom som er beregnet til varig opphold.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1994. I skjemaets pkt. 11 på spørsmål om boligen eller deler av boligen var *"innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod)"* hadde selger svart *"ja"*, og på spørsmål om tiltaket var godkjent hos bygningsmyndighetene var det svart *"vet ikke"*. Videre ble det i skjemaet opplyst at boligen ikke ble solgt med utleiedel.

I forkant av salget sendte eiendomsmegler S. følgende e-post til kjøper:

Viser til hyggelig samtale vedrørende eiendommen (...). Bekrefter at eier har utleieforhold som i dag genererer kr 19 500/mnd. inkl. bredbånd/internett. Strøm betales i tillegg iht. seriemåler. Eier har ikke søkt om godkjennelse for utleie, dette er eventuelt opp til ny eier dersom det er ønskelig. Loftsarealet er tidligere godkjent for varig opphold. Boligen ligger i et attraktivt område og utleie antas lett. Leiekontrakter kan oversendes dersom det er av interesse. Hører gjerne fra deg om det er spørsmål til noe.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 15 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.17, og overtatt av kjøper den 17.7.17.

I brev fra kommunen av 15.6.18 til kjøper fremgikk det bl.a. følgende:

Vi ber om en redegjørelse om bruksendring i (boligen)

Plan- og bygningsetaten har mottatt en henvendelse 27. mai 2018 om at du har bruksendret rom og etablert en separat boenhet, i (boligen). Henvendelsen ligger vedlagt.

Send oss en redegjørelse innen 4. juli

Vi gjør oppmerksom på at bruksendringen kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Du må derfor sende oss en redegjørelse om hvilke arbeider som er utført, og hvor, slik at vi kan få klarlagt de faktiske forholdene. I redegjørelsen trenger vi informasjon om hva du bruker rommene i de ulike etasjene til, og om det er etablert en separat boenhet i kjelleren. Med separat mener vi at det ikke er gjennom til resten av boligen. Vi har vedlagt tegningene som viser siste godkjente situasjon. Med unntak av garasje, og et rom til beboelse på loftet, er det ikke søkt om endringer siden boligen ble oppført.

Redegjørelsen fra kjøper til kommunen er ikke fremlagt i saken, men fra kommunens brev av 25.7.18 hitsettes:

Plan- og bygningsetaten takker for redegjørelsen din, som vi mottok 1. juli 2018. Du beskriver at du kjøpte huset sommeren 2017, og at tidligere eier leide ut loft og kjeller. Du videreførte denne utleien etter overtakelse. I redegjørelsen har du også lagt ved prospektet som beskriver dagens situasjon i boligen.

Hva er søknadspliktig?

Etablering av en separat boenhet, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3. Med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mener vi for eksempel fra bod til soverom.

I forrige brev la vi ved tegningene som viser siste godkjente situasjon. Rommene i kjelleren er godkjent til boder, tørkerom og vaskerom. Med unntak av et rom på loftet, som er vist på tidligere tilsendt plantegning, er resten av loftet uinnredet og/eller ikke godkjent til oppholdsrom.

Ut ifra plantegningene i prospektet og på finn.no, er det etablert en separat boenhet i kjelleren, muligens også en på loftet.

Tegningene kan også tyde på at det kan være gjort endringer i brannskille. Endringer på brannskille er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Hva kan du gjøre?

Arbeider som er utført uten tillatelse kan søkes om i ettertid. Etablering av en separat boenhet og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel utenfor egen boenhet, kan du ikke søke om selv. Det samme gjelder endringer på brannskille. En ansvarlig søker må sende inn søknaden for deg. Det kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømrermester eller tilsvarende. Du må selv ta kontakt med et slikt firma.

Alternativt kan du tilbakeføre arbeidene. Med "tilbakeføring" mener vi at eiendommen må brukes i tråd med siste godkjente situasjon. Det betyr at dere må slutte å bruke rommene til andre formål enn det de er godkjent til. Dersom det er gjort endringer på brannskille, kan dette ikke tilbakeføres uten en søknad. Hvis dere tilbakefører arbeidene/tiltaket til sist godkjente situasjon, vil vi avslutte ulovlighetssaken etter at vi har fått dette dokumentert.

Kjøper innhentet en vurdering fra eiendomsmegler L. av 5.12.18, hvor det bl.a. fremgikk:

Ved vurdering i dag må jeg ta utgangspunkt i hva jeg ville ha markedsført boligen til ved salg i dagens marked. Slik jeg ser det, er det en del ulovligheter ved bruk av kjeller og loft, som må opplyses om ved et evt. salg. Dette er viktige opplysninger (som jeg ikke kan se at dere har blitt forespeilet ved kjøp), som må fremkomme ved evt. et salg. Huset dere kjøpte ble blant annet markedsført med 7 soverom. Reelt er det 3 godkjente soverom pluss et rom på loftet på 7,5 kvm. Ingen rom i kjeller er godkjent til det de brukes som i dag.

Jeg forutsetter i vurderingen at tilbygget dere har gjort, blir godkjent av kommunen. De øvrige forholdene må jeg dessverre ta høyde for slik de er, altså ikke godkjent. Jeg tror derfor verdien på huset deres pr. i dag, ligger på ca. kr 14 000 000.

Kjøper reklamerte til selskapet første gang den 9.12.18. Kjøper sendte reklamasjonsskjema til selskapet den 17.12.18. Fra opplysningene i skjemaet hitsettes:

Når oppdaget du skaden?

20.06.2018

Beskriv forholdet du reklamerer på

Unnlatte, mangelfulle og feilaktige opplysninger i prospekt og salgsoppgave fra megler har resultert i at vi kjøpte boligen på feil grunnlag. Vi kjøpte boligen med grunnlag i gode utleie muligheter, og mange godkjente soverom, noe megleren reklamerte med i salgsoppgave og prospekt. Vi har fått vurdert prospekt og informasjon av en fagkyndig megler, som påpeker store svakheter i prospekt og salgsoppgave.

Hvordan oppdaget du skaden?

Vi fikk i sommer brev fra kommunen med krav om redegjørelse i forhold til utleiedeler, på bakgrunn av et anonymt tips de hadde fått. Det viser seg da at ingen av utleieenheterne er godkjente til utleie og at halvparten av soverommene i huset heller ikke er godkjente som soverom.

Det ble også innhentet en verdivurdering av boligen fra eiendomsmegler B., som den 7.1.19 la til grunn en markedsverdi på kr 13 000 000, og bemerket:

Pen enebolig med stor hage og garasje med god lagringsplass. 3 soverom hvor et av dem hadde balkong. Ombygning av kjeller og loft er ikke byggemeldt. Loft og kjeller går under BRA.

Takstmann S. opplyste bl.a. følgende i sin rapport av 19.3.19:

Det vil ikke la seg gjøre å omsøke arealene som selvstendige leiligheter slik de fremstår i dag. For å imøtekomme krav som da vil slå inn vil kostnadene til dette ikke være regningssvarende. Krav til parkering og uteoppholdsarealer ved etablering av nye boliger vil heller ikke være mulig å oppfylle, da eiendommen allerede er maksimalt belastet.

Uavhengig av kostnader så anser jeg ikke dette som en mulig løsning. Jeg vurderer derfor ikke dette ytterligere i denne omgang. Det vil la seg gjøre å bruke kjeller og loft og dersom disse arealene tilføres tilstøtende leiligheter. Å bruke kjeller er å endre bruk fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Eksempel på rom som er hoveddel er: Stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene. Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom. Eksempel på slike rom er bod og oppbevaringsrom. Man må søke kommunen om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, om man for eksempel vil gjøre om en bod til et soverom. Man kan enten søke selv, eller få ansvarlige foretak til å søke og bygge for seg. Utgangspunktet er uansett at alle relevante regler blir fulgt.

Uavhengig av når bruksendringen faktisk skjedde, så er det gjeldende regelverk på søknadstidspunktet som skal legges til grunn for søknaden. Ved søknad om tillatelse av et tiltak som allerede er utført, (etter godkjenning) så skal det søkes og saksbehandles som om tiltaket ikke er utført. Gjeldende forskriftsreferanse er derfor dagens, som er TEK 17. Når en skal bruke kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, så må en passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt. Fra 01/01/2016 ble det foretatt lempinger i regelverket som gjør det enklere å gjøre om bod, loft og kjeller til oppholdsrom. Forutsetningen er at rommene er inne i boligen og at boligen er fra før 1. juli 2011. (Dette er tidspunktet for når TEK 10 trådte i kraft)

Utover bruksendringen som er foretatt, så kan det gjøres gjeldende at det er gjort endring i bærende konstruksjoner, ved at det er satt inn en trapp mellom 1 etg, og loftsetasje. Dette er isolert sett søknadspliktig og kreves ansvarsbelagt av ansvarlig foretak. Som nevnt over, så kan man søke om dette på egenhånd, men krav til tegninger og annet søknadsgrunnlag er de samme som om disse gjøres av ansvarlig søker/arkitekt. Det kan derfor ikke forutsettes at dette er kunnskap enhver boligeier besitter. Det legges derfor til grunn at søknad med tilhørende underlag utarbeides av kompetente foretak og at de ulike ansvarsområder ansvarsbelegges av godkjente foretak. Dette vil være foretak med ansvar for kontroll/utførelse av bygningsmessige arbeider og ansvarlig søker/arkitekt. I utgangspunktet så anser jeg ikke loftet som en tellende etasje selv om et mindre areal er godkjent til beboelse. Uavhengig av dette, så er det

enkelte momenter som utløses av at bygningen nå har endret antall etasjer. Endring av brannceller omfattes av søknadsplikt etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. På grunn av at bygningen nå har endret antall etasjer som benyttes til beboelse, så endres bygningens forutsetning for sikkerhet og rømning ved en evt brann. I boligbygning over to eller flere etasjer i risikoklasse 4, så stilles det krav til brannvarslingsanlegg i brannalarmkategori 2, som er heldekkende brannalarmanlegg med optiske røykdetektorer i alle områder. Slike søknadspliktige ombygginger utløser krav til at det utarbeides brannteknisk prosjektering/ brannkonsept, som er en overordnet for oppfyllelse av funksjonskrav og underlag - tilstrekkelig for detaljprosjektering.

Konklusjon:

Det vil være mulig å få godkjent kjeller og loft til beboelse. Arealene må tilføres tilstøtende leiligheter. Det må etableres forbindelse mellom 1 etg og samtlige rom i kjelleren. På grunn av at etasjeantall øker, så endres bygningens brannklasse. Dette medfører at bærende bygningsdeler må oppgraderes.

Utbedring/kalkyle:

Nedenstående kalkyle er en overordnet prisvurdering basert på tilsvarende jobber. Dersom det er ønskelig kan det innhentes pristilbud på utførelse av nødvendige arbeider. Det anbefales at det i første omgang iverksettes og gjennomføres utarbeidelse av brannkonsept, da dette uansett må gjøres. Denne analysen vil sette føringer for videre prosess. Den vil også bidra til at kostnadsvurderingen blir mer presis.

Takstmann S. anslo samlede utbedringskostnader til kr 999 494 inkl. mva.

Det er fremlagt følgende uttalelser fra eiendomsmeglerne som foresto salget:

Takker for hyggelig samtale i dag vedrørende (boligen). Bekrefter at det ikke er gitt muntlig informasjon i strid med det som fremkommer i selgers egenerklæring og takst. Det opplyses av takstmann A. at arealet nede ikke tilfredsstiller krav til rom som er beregnet til varig opphold og i selgers egenerklæring er det opplyst at boligen ikke selges med utleiedel, leilighet, hybel e.l. Kjøper er i forkant av bud klar over at det er opp til ny eier å få disse arealene omsøkt og godkjent til varig opphold for utleie dersom det er ønskelig.

Det ble eksplisitt gitt beskjed om i forkant av at kjøper la inn bud, at selger ikke hadde omsøkt plan og bygg for godkjenning av egen boenhet i kjeller og loft for utleie eller varig opphold. (I tråd med selgers egenerklæringsskjema). I mail sendt 30.05.2017 av fagansvarlig (megler S.) ble det gitt beskjed om at dersom ny eier ønsker godkjenning, må de søke om det selv.

Fra selskapets tilbakemeldinger hitsettes:

Selger opplyser at han var kjent med at lofts- og kjelleretasjen ikke var godkjent og at dette ble opplyst til kjøper på privatvisning av ham selv, av megler på en annen visning og pr e-post fra megler. Innredningen av lofts- og kjelleretasjen ble utført av selger selv i perioden 1995-2008 og senere vedlikeholdt.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at selv om det ble opplyst at utleie ikke var godkjent, måtte kjøper forvente at de aktuelle rommene i kjelleren og på loftet lovlig kunne benyttes som varig oppholdsrom. Dette ble i alle tilfeller ikke tilstrekkelig kommunisert ved salget. Uansett var avviket fra hva kjøper kunne forvente så stort og upåregnelig at lovens vesentlighetsvilkår var oppfylt. Kravet var ikke bortfalt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene inkl. takstutgifter, kr 1 019 505, samt erstatning for advokatkostnader på kr 136 250, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdene var i tråd med det opplyste slik at det ikke foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Det var uansett reklamert for sent, og forutsatt at det forelå et mangelskrav etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. som var i behold, var ikke prisavslagskravet tilstrekkelig dokumentert, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum da deler av arealet på loftet og i kjelleren ikke er godkjent til varig opphold.

Selskapet har prinsipielt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet fant – dog under noe tvil – at det er reklamert rettidig. Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Innledningsvis vil vi bemerke at vi har funnet å legge kjøpers beskrivelse av hendelsesforløpet til grunn. Vi kan dermed ikke se at selskapet har sannsynliggjort sin anførsel om at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet vil riktignok bemerke at vår vurdering har bydd på tvil. Det vises særlig til brevet fra kommunen datert 25.7.18 hvor rommenes faktiske godkjenning påpekes. Som vi kommer tilbake til så ble kjøper gitt svært uklare og villedende opplysninger om de faktiske forholdene ved salget, og etter vårt syn fremstår meglers vurderinger av forholdene å måtte bero på begrepsforvirring, ref. opplysninger i salgsoppgaven og fremlagte e-poster. Når heller ikke en profesjonell aktør virker å forstå innholdet og betydningen av rommenes faktiske godkjenning opp mot dagens bruk, finner vi det vanskelig å forvente at kjøper skulle reagert tidligere enn han gjorde. Videre kan vi ikke se bort fra at selger i saksgangen har opplyst at innredningsarbeidene ble utført av han selv ved egeninnsats. Selger hadde følgelig førstehåndskunnskap om omfanget av arbeidene og hvilke tiltak som var omsøkt. Uklarheter kunne derfor vært avklart av både megler og selger i forkant av salget.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger, og er enig i at kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda kan ikke se at selskapet i klagen til nemnda har anført noe som gir grunnlag for en annen konklusjon.

Spørsmålet er etter dette om det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil vise til at det i salgsdokumentasjonen ble gitt diverse opplysninger om bl.a. innredede rom, praktikantdel, separat del, innredet kjellerdel, antall soverom, avvik ved dagens krav til lysinnslipp i utleid del, primærareal og benyttede beboelsesrom, ferdigattest, tomannsbolig, og antall enheter ved salgstidspunktet (3 stk.). Slik vi leser salgsoppgaven er det ingen steder uttrykkelig opplyst at de påreklamerte rommene er innredet uten nødvendige søknader og at de dermed ikke er godkjent til sin markedsførte bruk – varig oppholdsrom.

Slik vi forstår saken etterspurte derfor kjøper i forkant av bud ytterligere opplysninger om de faktiske forhold av megler. I e-post av 30.5.17 opplyste megler at selger hadde utleieforhold som genererte store utleieinntekter, og det ble presisert:

Eier har ikke søkt om godkjennelse for utleie, dette er eventuelt opp til ny eier dersom det er ønskelig. Loftsarealet er tidligere godkjent for varig opphold.

Vi vil for det første bemerke at tilbakemeldingen fra megler anses misvisende hva angår adgangen til å leie ut rom. Etter hva vi er kjent med kan rom lovlig leies ut i egen boenhet såfremt de er godkjent til opphold, eller at det er tale om en lovlig separat boenhet som er godkjent til bruken beboelse. Meglers e-poster er heller ikke tydelige på dette punktet. Basert på meglers e-post i forkant av salget kunne uansett ikke kjøper forvente at utleie av rommene var lovlig, men det ble ikke tydeliggjort at rommene heller ikke kunne benyttes til eget bruk i tråd med markedsføringen som oppholdsrom. I e-post av 22.10.19 opplyste videre megler at de hadde gitt kjøper beskjed om at "selger ikke hadde omsøkt plan og bygg for godkjennelse av egen boenhet i kjeller og loft for utleie eller varig opphold". Kjøper har bestridt at sistnevnte ble formidlet før salget, og det bemerkes at det i et slikt tilfelle er selgers bevisbyrde at opplysningsplikten er overholdt.

Sekretariatet finner videre å vektlegge at kjøper bl.a. ble opplyst om at rommene på loft tidligere var godkjent som oppholdsrom, før selve bruken ble endret. Videre må det legges til grunn at megler var i besittelse av de aktuelle byggetegningene. Etter vårt syn fremgår det her tydelig hva rommene er omsøkt som, og dette er alt annet enn oppholdsrom. At avviket ikke ble kommunisert til kjøper underbygges for så vidt også av fagkyndiguttalelsen fra eiendomsmegler L.

Videre har selskapet uttalt følgende:

Selger opplyser at han var kjent med at lofts- og kjelleretasjen ikke var godkjent og at dette ble opplyst til kjøper på privatvisning av ham selv, av megler på en annen visning og pr e-post fra megler.

Innredningen av lofts- og kjelleretasjen ble utført av selger selv i perioden 1995-2008 og senere vedlikeholdt.

At disse opplysningene ble gitt er også bestridt av kjøper. Så store egenarbeider som selger viser til utløser i seg selv en opplysningsplikt overfor potensielle interessenter, og det er som nevnt selgers risiko om opplysningene ble gitt – på en tydelig og forståelig måte. Se til sml. FinKN 2020-389. Selger hadde all oppfordring til å tydeliggjøre dette ved utfyllingen av egenerklæringsskjemaet. (...)

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det samlede opplysningsbildet ved salget var så vidt misvisende at det foreligger en opplysningssvikt som rammes av avhl. § 3-7 første punktum og § 3-8 første ledd. Nemnda slutter seg til dette og tiltrer også sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum og § 3-8 andre ledd. Det er ved denne vurderingen lagt særlig vekt på utbedringskostnadenes størrelse, avvikets verdimessige betydning samt den usikkerhet som hefter ved en etterfølgende søknadsprosess for å få arealene godkjent til varig opphold.

Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel også etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke noe annet er *"godtgjort"*, så skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 1 million. Kostnadsoverslaget fremstår som høyt, men nemnda legger til grunn at de angitte utbedringene er nødvendige for å få de aktuelle arealene godkjent som rom for varig opphold. Det bemerkes i denne forbindelse at selskapet ikke har fremlagt dokumentasjon som underbygger at tiltakene ikke er nødvendige, eller at utbedringskostnadene klart adskiller seg fra den verdireduksjonen mangelen utgjør.

Nemnda har likevel funnet utmålingen av prisavslaget vanskelig da kjøper ut fra salgsdokumentasjonen ikke hadde en berettiget forventning om at loftet og kjelleren var lovlig for utleie. Ved de utbedringene som gjøres for at de aktuelle arealene lovlig kan brukes til varig opphold, vil arealene også bli lovlig for utleie. Utmålingen av prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig, og nemnda har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000, slik også sekretariatet kom til. Prisavslaget inkluderer nødvendige takseringskostnader. Det er i tillegg krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Nemnda bemerker at det i retts- og nemndspraksis er lagt til grunn at rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand anses som et direkte tap som kan kreves dekket etter avhl. § 4-14. Ettersom selskapet i denne saken har bestridt ansvar, anser nemnda at det for kjøper var nødvendig å søke advokatbistand. Nemnda forstår kjøpers advokat slik at kjøper ikke har verken boligkjøperforsikring eller annen forsikringsordning som tilsier at advokatkostnadene ikke er et økonomisk tap på kjøpers hånd, jf. FinKN 2020-547. Nemnda legger dette til grunn, og finner at nødvendige og rimelige kostnader passende kan settes til kr 100 000 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).