

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-890

10.12.2020

AmTrust Europe Limited

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

Soverom ikke godkjent som varig oppholdsrom – utmåling – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Bærum kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 11,3 mill., og overtatt av kjøper den 13.7.18. Ved salget ble det opplyst at boligen hadde fem soverom. Etter overtakelsen reklamerte kjøper på at to soverom på loftet ikke var godkjent som varig oppholdsrom. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om antall soverom, og krevde utbedringskostnadene som prisavslag. Selskapet avslo kravet, og viste bl.a. til at det ble tatt forbehold om rommenes godkjenning ved salget slik at det ikke forelå en mangel. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 130 155, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1988.

Fra opplysninger i salgsprospektet og tilstandsrapporten hitsettes:

Antall soverom 5

(...)

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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

(...)

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987. Velux takvindu på kontor og bad 2. etasje. Antatt fra byggeår på kontoret og nyere på badet. (TG:2)

Vinduer med noe bruksslitasje og behov for utvendig overflatebehandling. Velux-vindu på kontoret er råteskadet i ett hjørne og utskifting må påregnes. TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2000, og selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om loftet var innredet/bruksendret.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.18, og overtatt av kjøper den 13.7.18.

Etter overtakelsen ble det oppdaget at vinduene på soverommene i loftsetasjen ikke tilfredsstilte byggeårets forskriftskrav til rømningsveier. Fra innhentet takstrapport hitsettes:

Konklusjon/vurdering:

Loftsetasjen (2 etasje) til boligen er innredet med rom for varig opphold, og er beskrevet i salgsoppgaven med: Trapperom, gang/loftstue, bad, kontor, 2 soverom. Soverommene er plassert på hver sin side av gavlendende til bygningen, og det går en intern trapp ned til boligens 1 etasje og videre ned til sokkeletasjen.

Vinduene i loftsetasjen er eneste mulighet for direkte rømningsvei til det fri, og vinduene tilfredstiller ikke minste kravet som er satt i forskrift, se 30:76. Forholdet anses som svikt mot gjeldende referansenivå ref. ovennevnte forskriftskrav.

Reparasjonsbeskrivelse:

Her legges det til grunn at eksisterende vindu på hver gavl-side av bygningen utvides slik at kravet for rømning blir ivaretatt. Medfører riving og innsetting av 2 stk. nye vinduer.

(Byttes til sidehengslet utadslående, det ene med skrå siden som inngår i vinduet, spesial bestilles)

Totalt inkl. mva. kr 72 187,50

Ifølge kjøpers brev av 26.4.19 ble det innhentet pristilbud fra vindusleverandør og montør på til sammen kr 65 711. Kjøper utarbeidet et eget kostnadsoppsett. I ettertid har kjøper fremlagt fakturaer over utførte arbeider, og anført at nødvendige utbedringstiltak totalt utgjorde kr 130 155.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8. Det var gitt uriktige opplysninger ved salget, som hadde virket inn på avtalen. Kjøper måtte kunne forvente at det oppgitte antall soverom var lovlige i bruk som soverom, jf. FinKN 2014-469.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 130 155, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet ikke var egnet til å utgjøre en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om antall soverom, jf. avhl. § 3-8, og viste til bl.a. FinKN 2014-395, FinKN 2014-469, og FinKN 2019-642. Sekretariatet påpekte uklarheter i dokumentasjonen, og etter en konkret vurdering ble prisavslaget satt til kr 25 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og viser her til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12, har kjøper i etterkant av sekretariatets vurdering fremlagt nye opplysninger til støtte for kravet på kr 130 155. Selskapet kan ikke ses å ha kommentert disse. Nemnda fastholder at det må gjøres et betydelig standardhevingsfradrag for de nye vinduene, og mener også at en del av kostnadene knyttet til arbeidene – bl.a. malearbeidene – fremstår noe høye. Nemnda finner likevel at sekretariatets utmåling av kr 25 000 er satt for lavt, og finner at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 75 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).