

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-938

4.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Kjeller ikke godkjent som varig oppholdsrom – opplyst om avvik ved takhøyde, rømningsvei og dagslys – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 3-10.

Del av en tomannsbolig i Kristiansand oppført i 1959 ble solgt "som den er" for 3,4 mill., og overtatt av kjøper 3.2.20. Boligen ble solgt med innredet kjeller med eget bad, kjøkken, stue og soverom. I tilstandsrapporten bemerket takstmannen avvik ved arealet i kjeller som en følge av lav takhøyde, krav til rømning og manglende dagslysinnslipp. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kjelleren ikke var omsøkt eller godkjent til varig opphold, og at arealet heller ikke kunne godkjennes i ettertid grunnet manglende dagslysinnslipp. Kjøper anførte at selger, megler og takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen uansett var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at kjøper ble opplyst om forskriftsavvik i forkant av salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at boligens kjeller ikke er godkjent som varig oppholdsrom, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Boligen er en del av en tomannsbolig i Kristiansand oppført i 1959, ombygd/påbygd i 1992.

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

Areal

Kjeller

Bruksareal: 36 kvm

Primærrom: Gang/kjøkken, kjellerom, bad: 36 kvm

Innhold

Innredet kjeller:

Entre, stue med åpen kjøkkenløsning, baderom og innredet/disponibelt rom.

Utleie

(...) Kjelleren av boligen er pusset opp i 2019. Den er innredet med eget bad, kjøkken, stue og soverom. Kjelleren har også en egen inngang.

Diverse

Verdt å merke seg: (...) - Kjellerstue/hybel

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde 4 soverom, og soverommet i kjeller var omtalt som "soverom/disp rom". Det var også inntatt følgende forbehold:

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 tilstandsrapporten var arealet i kjelleren angitt som 36 m² i P-rom. Det ble bemerket følgende:

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

(...)

Kjelleretasjen har lavere innvendig fri takhøyde enn standard.

P-rom i kjeller har avvik pga lite eller ingenting dagslys innslipp.

Soverom i utleiedel har dør inn til hoveddel 1 etg og rommet tilhører opprinnelig til hoveddel 1 etg.

Under punktet "*Vinduer*" i tilstandsrapporten bemerket takstmannen også følgende:

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømling eller dagslys innslipp.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2014. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til innredning/bruksendring, og på spørsmål om innredningen var godkjent hos bygningsmyndighetene. På begge spørsmål bemerket selger "*Ref forrige eiers egenerklæringsskjema.*"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.19, og overtatt av kjøper den 3.2.20.

Kjøper rekvirerte takstmann T., som oppdaget at rommene i kjelleretasjen ikke var omsøkt eller godkjent som oppholdsrom. Takstmann T. mente arealet ikke vil kunne godkjennes, grunnet krav i TEK 17 om tilfredsstillende tilgang på dagslys. Fra reklamasjonsrapporten hitsettes bl.a.:

Konklusjon

(...) Kjelleretasjen er imidlertid ikke omsøkt eller godkjent for rom til varig opphold. Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for boliger som er oppført før 01.07.2011 gis omfattende unntak fra normale forskriftskrav, blant annet vedrørende romhøyde. Minstekravet på 2,0 meter tilfredsstilles med ca. 5 cm margin. Det gis imidlertid ikke unntak for krav om dagslys i rom for varig opphold, som stue, kjøkken og soverom. På grunn av kryperommene under tilbygg/utvidelser på alle sider utenfor opprinnelig grunnmur, lar det seg ikke gjøre å etablere tilstrekkelig dagslys. Dette medfører at kjelleretasjen ikke kan leies ut som planlagt. Huseier kan benytte baderommet uten dagslys, men soverom, stue og kjøkken kan kun benyttes til boder/lagerrom. Vi er av den oppfatning at dette medfører et verdiminus ved boligen, skønsmessig vurdert til kr 400 000. (...)

02. Soverom og stue/kjøkken i kjeller

Rommene er innredet til boligformål, og har sammen med baderom omtalt i pkt. 01 vært benyttet til utleie (hybel) av selger. Det samme var også planen for kjøper. Rommene er imidlertid etter alt å dømme ikke omsøkt og godkjent som oppholdsrom. Kristiansand kommune har ingen tegninger av kjelleretasjen, men for tilsvarende bygninger i området, oppført i samme tidsrom, fremgår det at kjelleretasjen opprinnelig inneholdt rom som "vask, mat, brensel og hobby". Det foreligger heller ingen dokumenter hos Kristiansand kommune som tilsier at det i senere tid er gitt tillatelse til bruksendring. Byggeforskriften TEK 17 gir ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel en rekke unntak fra krav til nye boliger, når boligen er oppført før 01.07.2011.

Forskriften gir imidlertid ikke unntak for til dagslys. Ifølge TEK 17 § 13-7 (2) skal rom for varig opphold ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Det eneste dagslyset i stue/kjøkken kommer fra glassruten i øvre del av døren mot utvendig kjellertrapp. Gulvarealet er ca. 16 m², mens glassarealet er ca. 0,34 m². Dette tilsvarer ca. 2 % av gulvarealet. Nøyaktige beregninger av dagslys er ganske komplekst, men litt forenklet og med visse forutsetninger kan man si at glassarealet bør være tilnærmet 10 % av gulvarealet for å oppfylle forskriftskravet. Det kunne latt seg gjøre å utvide glassarealet i døren, men selv med en dobling av arealet er man langt fra oppfyllelse av forskriftskravet.

Grunnet senere utvidelse/tilbygg utenfor opprinnelig grunnmur, er det ikke mulig å få etablert vinduer som vil gi dagslys til rommet. Eksisterende vindu på samme vegg som døren, vender mot et kryperom. Det samme er tilfellet på soverommet, her er det ikke mulig å få noe dagslys overhodet.

Basert på samtale med byggesaksavdelingen hos kommunen, er det ikke sannsynlig å kunne få dispensasjon fra kravet om dagslys. Dette medfører at kjelleretasjen ikke kan benyttes til rom for varig opphold, hverken som utleiedel eller til huseiers eget bruk.

Krav til rømningsvei og romhøyde anses som oppfylt. Mulig med unntak av fri bredde på dør mot ut, som for øvrig også er innadslående.

Verdiminuset ble i rapporten anslått til kr 400 000.

Eiendomsmegler B., som gjennomførte salget, har i e-post av 3.6.20 uttalt:

Det har hele tiden vært opplyst om at kjeller ikke var noe annet enn innredet rom og ikke godkjent for utleie/varig opphold. Hva selger benytter rommene til er en ting.

Kjøper har også fått informasjon om at kjeller ikke var godkjent som egen utleiedel. Boligen har heller ikke vært annonsert med utleiedel i kjeller.

Kjøper har forklart at kjelleren var fullt innredet og ble leid ut, og fremsto således som om den var godkjent. Ifølge kjøper avtalte partene også at kjøper skulle overta selgers leietaker etter overtakelsen, noe som ga kjøper en forventning om at kjelleren lovlig kunne brukes som oppholdsrom. Kjøper har også vist til *"Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig"* (2018).

Selgers forklaring er ikke fremlagt i saken.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble tilbakeholdt opplysninger om boligen som selger og selgers representanter kjente eller måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at både takstmann og megler må ha vært kjent med at kjelleretasjen ikke var godkjent for varig opphold. Det ble videre anført at det var gitt uriktige opplysninger om antall soverom, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste bl.a. til LB-2015-132944. Kjøper anførte også at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditapet beregnet til kr 400 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper ble opplyst om forskriftsavvik i forkant av salget, og at forholdet ikke kunne påberopes som en mangel, jf. avhl. § 3-10. Det var uansett ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det samlede opplysningsbildet var tilstrekkelig til at selger, megler og takstmann hadde oppfylt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side, herunder etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann/megler. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Ved vurderingen av om selger har brutt sin opplysningsplikt eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, må utgangspunktet tas i hvilke opplysninger som samlet sett ble gitt fra selgerens side før avtaleinngåelsen. I tilstandsrapporten ble det gitt risikopplysninger om avvik som følge av takhøyde, rømning, og lysinnslipp. Det samlede opplysningsbildet er etter sekretariatets syn tilstrekkelig til at selgeren, og selgers representanter, må anses for å ha oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. LB-2014-62763. En opplysning som motsies av en annen opplysning i salgsdokumentene vil uansett ikke anses å ha virket inn på avtalen, jf. Rt. 2005 s. 1281 avs. 46. Se til sml. også FinKN 2015-205 og FinKN 2015-085 der nemnda kom til at

det ikke forelå opplysningssvikt som følge av ikke godkjent soverom, sett hen til at selger hadde opplyst om manglende rømningsvei.

I denne saken ble det gitt en konkret opplysning om at arealet i kjelleren hadde avvik som en følge av manglende lysinnslipp, og kjøper kan dermed ikke påberope seg dette forholdet som en mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Kjøper hadde da en oppfordring til å undersøke forholdet nærmere før avtaleinngåelsen.

Hva gjelder betegnelsen av rommet i kjelleren som "soverom", vil sekretariatet bemerke at kjøper som et utgangspunkt må kunne forvente at den faktiske bruken av et rom er godkjent, jf. FKN 2009-134 og LG-2013-119867. I denne saken ble det imidlertid eksplisitt opplyst i tilstandsrapporten at det foreligger avvik som følge av bl.a. manglende lysforhold. På denne bakgrunn kan ikke sekretariatet se at det foreligger grunnlag for å konstatere opplysningssvikt i denne saken.

Sekretariatet vil likevel bemerke at det er uheldig at megler har markedsført boligen med 4 soverom, all den tid megler hadde kunnskap om at soverommet i kjeller ikke var godkjent til varig opphold.

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

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og er enig i at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side. Nemnda er videre enig i den kritikk som rettes mot megler, men finner ikke at feilen kan karakteriseres som grovt uaktsom. For så vidt gjelder takstansvar, kan nemnda ikke se at det er fremlagt opplysninger som skulle tilsi at takstmannen har begått noen feil.

Nemnda finner for sin del heller ikke at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og legger her særlig vekt på at vurderingen av hva kjøper kunne forvente må ses i lys av de avviksopplysninger i salgsoppgaven som ble formidlet om kjelleren. Nemnda kan således vanskelig se at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).