

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1180

8.12.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Kjellerstue/soverom ikke godkjent som varig oppholdsrom – avhl. § 3-8.

En enebolig i Bergen oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 5,675 mill., og overtatt av kjøper den 26.4.19. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om *"en stor kjellerstue man kan bruke som soverom"*. I plantegningen i salgsprospektet var arealet omtalt som *"TV-stue"*, og arealet var medregnet i boligens areal i P-rom. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kjellerstuen ikke var godkjent som varig oppholdsrom hos kommunen. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til forbehold i salgsdokumentasjonen om at det var den faktiske bruken av rommet ved salget som var avgjørende for arealangivelsen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 153 834, takstutgifter kr 18 320, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at kjellerstue/soverom ikke er godkjent varig oppholdsrom, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Fana oppført i 1975.

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

En stor villa med nydelig beliggenhet og god standard. Boligen er godt holdt og har store og generøse rom. Det er mye areal i huset, så hvis man trenger flere soverom, kan man enkelt bygge det.

(...) Antall soverom *** 3

*** 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.

(...) Soverom: Det er to store og flotte soverom i huset. I tillegg er det en stor kjellerstue man kan bruke som soverom. Grunnet husets størrelse, kan man med enkle midler lage flere soverom om man trenger det.

(...) Innhold

Første etasje: Vindfang, hall, bod, soverom, bad, kjøkken, disp.rom, boder, kjellerstue (soverom). Garasje ved inngang.

Andre etasje: Stue, kjøkken, 2 ganger, soverom, omkleddingsrom, 2 bad. Utgang til flere terrasser og hage.

(...) Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse 12.06.1975 på huset, og ferdigattest på garasje/carport 13.06.1983.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Arealberegning

(...) Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom og sekundærrom ((P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører (...) Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

(...)

Underetasje Primærareal (P-ROM): Kjøkken, bad, kjellerstue, gang, hall, vindfang, soverom

(...)

Boligens bygningsdeler ble i hovedsak vurdert til TG 2. Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. følgende:

Tilfarergulv mot terreng/betong er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble registrert noe høye fuktverdier i gulv i kjellerstue. Ytterligere undersøkelser må påregnes. Kostnader for utbedring kan forekomme.

Drenering ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at det var registrert salt/kalkutslag og høye fuktverdier i vegger mot grunn, og at dette var tegn på fuktvandring i vegg pga. dårlig drenering.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1997. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med bl.a. fukt i underetasje/kjeller, og opplyste følgende:

Litt gjennomslag på lecamur og målt fuktighet i peisestue. Det har ikke vært oppvarmet rom vinterstid

Selger svarte videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.2.19, og overtatt av kjøper den 26.4.19.

I forbindelse med rehabiliteringsarbeider i boligen ble det avdekket at rommet som i salgsoppgaven er omtalt og markedsført som TV-stue/kjellerstue (soverom) kun var tegnet og omsøkt som blindkjeller i byggesøknad. Endringen fra blindkjeller til innredet rom, og innsetting av to vinduer i fasaden, var ikke byggesøkt kommunen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 3.2.20.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann B. datert 20.2.20:

2.4 Teknisk vurdering

Undertegnede har bestilt komplett byggesak for eiendommen. Av dokumentene fremkommer det at siste byggesøkte tiltak ved boligen er fra byggeår. Med dette til grunn er rommet Tv-stue i underetasjen kun godkjent som en blindkjeller og ikke godkjent for varig opphold. For at rommet skal bli godkjent må det søkes bruksendring til Bergen kommune. Dagens krav vil bli gjeldene, men å tilfredstille TEK17 vil være uforholdsmessig dyrt da dette stiller krav til balansert ventilasjon, lufttetthet, isolering osv, noe som vil være utfordrende siden resterende av boligen ikke har tilsvarende eller planlagt tilsvarende kvaliteter.

Det må søkes dispensasjon fra å følge kravene i TEK17, eksakt hvilke krav kommunen kommer til å sette på rommet for at dette skal bli godkjent blir ikke avklart før eier for svar på byggesøknaden som nå er sendt inn.

2.5 Konklusjon

... Slik undertegnede vurderer det skal det i utgangspunktet ikke bli et problem å få rommet godkjent for varig opphold med dispensasjon fra TEK17 slik rommet fremstår ved befaringen. Dette begrunnes med at det vil være overraskende om kommunen stiller krav til balansert ventilasjon og øvrige krav TEK17 i kun et rom i boligen og ikke øvrige rom."

For å søke om bruksendring av dette rommet stilles det krav til ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og utførende, med mindre det søkes som og godkjennes som selvbygger.

Det søkes om følgende:

- Varig bruksendring.
- Dispensasjon fra krav i TEK17.

Takstmann B. anslo utbedringskostnadene for avvik fra opprinnelig byggesøknad til kr 21 880.

Kjøper igangsatte utbedring av forholdet, og ferdigattest for tiltaket forelå den 19.10.20.

Kjøper har fremlagt faktura fra firma A. på kr 62 834 for søknad om bruksendring med prosjektering. Kjøper opplyste at firma A. krevde kr 75 000 for å stå som ansvarlig utførende for underbygg. Kjøper har også fremlagt faktura fra kommunen på kr 16 000 for søknadsgebyr. Kjøper har anført at de totale utbedringskostnadene utgjorde kr 153 834.

Selskapet har fremlagt byggesaken i sin helhet, og anførte at søknaden gjaldt flere forhold enn det reklamasjonen mot selger dreide seg om.

Selger opplyste å være ukjent med manglende godkjenning:

- Arealavvik - TV-stue/oppholdsrom: (Jeg antar at dette er kjellerstue med peis. Det kan også være et rom som alltid har vært brukt som soverom / kjellerstue.) Det er ikke gjort noen måling fra selgers side. Vi ga DNB eksisterende tegninger fra den tid boligen ble bygget, og det er ikke gjort endringer på dette rommet senere. I tillegg har takstmannen gjort målinger.

- Ulovligheter/påbud - areal oppgitt som TV-stue/oppholdsrom (S-rom) er bare godkjent som blindkjeller (Prom). – Dette er helt ukjent for selger. Begge rommene har to store vindu, og har etter det selger kjenner til aldri vært brukt som annet enn stue eller soverom. Det gjelder både peisestuen og det andre "store" kjellerrommet.

At disse rommene bare er godkjent som blindkjeller kan selger ikke forstå. Da selger overtok huset i 1997 var det en peisestue med murt peis og gode vinduer. Det andre rommet som har vært brukt som soverom (det var brukt som stue på hybel når selger overtok) har også gode vinduer og sentral plassering i huset. Vinduene og plassering i huset vises i slutten av salgsoppgaven under overskriften "fasade" Peisestuen er to vinduer til venstre ved siden av inngangsparti i front, soverommet er ved siden av inngangsparti til det som en gang var brukt som hybel

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av at arealet i kjelleren omtalt som kjellerstue/soverom ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 153 834, takstutgifter med kr 18 320, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet har også bestridt utbedringskostnadene, og anførte bl.a. at kjøper ikke kunne kreve søknadskostnader til forhold som ikke knyttet seg til reklamasjonen. Selskapet anførte også at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at kravet var bortfalt ved passivitet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik denne saken var dokumentert, kom sekretariatet til at manglende godkjenning som varig oppholdsrom ikke ga grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at takstmannens angivelse av arealet i kjelleretasjen som P-rom ga grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN 2014-295.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da boligens kjellerstue/soverom ikke var godkjent til varig opphold.

Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

I salgsdokumentasjonen var det inntatt et generelt forbehold om at det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende, og at bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kjellerstuen ikke var godkjent som varig oppholdsrom hos kommunen. I henhold til opprinnelige byggetegninger var arealet kun godkjent som blindkjeller. Endring fra blindkjeller til innredet rom, og innsetting av to vinduer i fasaden, var følgelig ikke byggesøkt hos kommunen.

Kjøpers takstmann la til grunn i sin rapport at det måtte søkes om bruksendring og dispensasjon fra krav i TEK 17. Ved søknad om bruksendring, vil også i utgangspunktet dagens krav (TEK 17) bli gjeldende for tiltaket. Det må derfor søkes dispensasjon fra krav i TEK 17.

Kjøpers takstmann vurderte det slik at det ikke ville bli et problem å få rommet godkjent for varig opphold med dispensasjon fra TEK 17, slik rommet fremsto ved befaringen. Kjøper søkte og fikk dispensasjon/fravik fra energikrav i TEK 17 § 14-3. Tiltaket er i dag godkjent, og det foreligger ferdigattest datert 19.10.20. Det fremgår av byggesaksdokumentene fra at tiltaket omfatter flere forhold enn bruksendring av kjellerstue. Den aktuelle kjellerstuen (tidligere blindkjeller) er nå godkjent ombygd til 2 soverom.

I senere nemndspraksis har nemnda lagt vekt på hvorvidt rommene utelukkende mangler formell godkjenning, eller om det i tillegg er fysiske feil ved rommene som gjør at de ikke kan godkjennes til varig opphold. Se til sml. FinKN 2018-494 der to av boligens fem soverom ikke var godkjent til varig opphold. I nevnte sak la nemnda vekt på at det ikke forelå noen fysiske feil ved rommene som gjorde at de ikke kunne påregnes å bli godkjent av kommunen. Fra nemnda uttalelser hitsettes:

"Nemnda bemerker at den beskrivelse som er gitt av rommene i salgsdokumentasjonen, er i samsvar med rommenes faktiske bruk. Slik saken er opplyst for nemnda, foreligger det ikke noen fysiske feil ved rommene som gjør at de ikke kan påregnes godkjent til varig opphold av kommunen. Det er kun selve godkjenningen som mangler. Som påpekt av sekretariatet, gir nemndas avgjørelser i FinKN-2014-295 og FinKN-2017-400 veiledning for den foreliggende saken. I samsvar med den rettsoppfatning som der er kommet til uttrykk, legger nemnda til grunn også i denne saken at mangelen på formell godkjenning ikke i seg selv utgjør en mangel etter avhl. § 3-8."

Se også FinKN 2019-685, der nemnda uttalte:

"Rommet er i salgsdokumentasjonen omtalt som soverom, og det kan reises spørsmål ved om mangelen på formell godkjenning i seg selv utgjør en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktig opplysning. Beskrivelsen som er gitt av rommet i salgsdokumentene er i samsvar med rommets faktiske bruk. Det er så vidt nemnda forstår ikke noen fysiske mangler ved rommet som medfører at det ikke er godkjent av kommunen til varig opphold. Det er kun den faktiske godkjenningen som mangler. Nemnda finner at FinKN-2014-295, FinKN-2017-400 og FinKN-2018-494 gir veiledning for den foreliggende saken. I samsvar med den rettsoppfatning som der er kommet til uttrykk, legger nemnda til grunn også i denne saken at mangelen på formell godkjenning ikke i seg selv utgjør en mangel etter avhl. § 3-8. Det er kjøper som har bevisbyrden for at godkjenning ikke vil bli gitt av plan- og bygningsmyndighetene, og denne bevisbyrden er ikke oppfylt."

Slik denne saken er dokumentert for oss, og i lys av uttalelsene fra kjøpers takstmann om at rommet kunne godkjennes slik det fremstod ved hans befaring, finner vi å legge til grunn at rommet kun manglet formell godkjenning.

Sekretariatet kan vanskelig ta utgangspunkt i byggesaken ved denne vurderingen, sett hen til at denne omfatter en rekke andre tiltak enn reklamasjonen omhandler. Den aktuelle kjellerstuen er nå godkjent ombygd til to soverom.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda har funnet saken noe krevende, men har ut fra den foreliggende nemndspraksis kommet til at den slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).