

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1211

14.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Ikke godkjent soverom og hems – opplyst om utførte endringer – avvisning.

En leilighet i Oslo fra 1920 ble solgt "som den er" for kr 9,6 mill., og overtatt av kjøper den 6.8.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen hadde 3 soverom, men at det var foretatt "*bytte av boder mellom denne leiligheten og leiligheten under slik at denne leiligheten har fått loftsboden som tilhører 1. etasje*". Etter overtakelsen skulle kjøper tilbakestille den aktuelle boden, som ved salget var innlemmet i det ene soverommet på loftet, og det ble da oppdaget at det gjenstående rommet ikke tilfredsstilte de offentligrettslige kravene til varig oppholdsrom. Kjøper mente at manglende soverom, samt at ferdigattesten ikke omfattet en hems som måtte tilbakestilles, utgjorde mangler etter avhendingslova. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at følgene av bodbyttet var kjøpers risiko, og at kravet ellers ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 683 500, samt erstatning for taksering på kr 5 000, med tillegg av renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ikke godkjent soverom og hems, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en borettslagsleilighet oppført i 1920.

Ved salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Det ble i salgsoppgaven opplyst at boligen hadde 3 soverom og hems med varmtvannsbereder. Det ble videre opplyst at det forelå ferdigattest for loftsutbygging fra 1995.

I tillegg ble det opplyst om følgende:

Andre forhold

Det er foretatt et bytte av boder mellom denne leiligheten og leiligheten under slik at denne leiligheten har fått loftsboden som tilhører 1. etg. og de har fått kjellerboden som tilhører denne leiligheten. Avtalen er skriftlig, og eier av 1. etg. ønsker å fortsette ordningen. Fordi den andre naboen i 1. etg. ikke har bygd ut kjeller er det nok av bodplass til alle. Det er samme nabo som låner ut hageparsellen, og han har hverken planer om å bygge ut eller selge. Dette har fungert bra i mange år, og naboene ønsker at ordningen skal fortsette, men ved kjøp og salg har man alltid rett til å kreve bodsituasjonen satt tilbake så den stemmer med arealfordelingen.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at loftet var bygget ut og godkjent av kommunen i 1996. Det ble i tillegg vist til avtale om bodbytte med nabo som lå vedlagt salgsoppgaven.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 9,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.5.19, og overtatt av kjøper den 6.8.20.

Da kjøper skulle tilbakestille boden fra det øvrige soverommet, reagerte innleid håndverker på lovligheten.

Den 9.6.20 sendte kjøper følgende reklamasjon:

Det er avdekket at avtalen mellom selger og nabo, som gjelder bytte av boder, ikke er gyldig i henhold til regler i borettslaget. Borettslaget har utstedt heftelse på kjøpers leilighet, som innebærer at boden må tilbakestilles i henhold til opprinnelig planløsning. Når planløsningen endres, er det ikke mulig å benytte arealet til soverom. Kjøper kan kun benytte to soverom i boligen – ikke tre, slik boligen er markedsført med.

Kjøper engasjerte en takstmann, som bl.a. uttalte følgende:

Det pågår en diskusjon om innredning av bodarealet til soverom i loftsetasjen. Dette bodarealet har et gulvareal på ca 5 m², men ikke målbart areal under skråhimling i henhold til NS 3940 på grunn av lav høyde under 1,9 m + 0,6 m utgjør 2,4 m² slik at målbart areal er 2,6 m². Soverommet totalt har et gulvareal på 10,5 m², og med fratrekk av ikke målbart areal under skråhimling 5,5 m², blir totalt målbart areal i soverom 5 m² inklusive bodarealet. Krav til soverom er minimum 6 m².

Det ble vurdert en løsning uten bodarealet, men hvor vegg mellom soverommet og gang fjernes og det etableres dør i gang ved trapperom, slik at soverommet og deler av gangen ville utgjøre det nye soveromsarealet, men på grunn av skråhimling i soverommet vil heller ikke da arealet bli mer enn 5 m² målbart areal. Kravet er som nevnt minimum 6 m².

På grunn av overnevnte er soverommet ikke innenfor minimumskravet for soverom, og dermed burde det vært omtalt som disponibelt rom.

Det ble fremlagt plantegning fra da selger kjøpte boligen som viste at det aktuelle rommet ble omtalt som "*disp. rom*". Det ble også avdekket at hemsene ifølge kjøper var bygget ulovlig, og at brannskillet var brutt. Utbedringskostnaden ble estimert til kr 33 500.

Selskapet viste imidlertid til ferdiggattesten og en eldre takst over eiendommen.

Fagkyndige har vurdert at manglende lagring kunne utgjøre et verditap på kr 100-150 000, og manglende soverom ca. kr 500 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger har misligholdt opplysningsplikten og at det samlede avviket var vesentlig. Saken var etter kjøpers syn egnet for skriftlig saksbehandling, og kjøper viste til den fremlagte dokumentasjonen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 683 500, samt renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. I tillegg krevde kjøper takseringskostnader erstattet, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhendingsloven, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. Selskapet viste til opplysningene som ble gitt ved salget. Selskapet anførte også at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling grunnet uklarheter i faktum, og at vilkårene for å avvise saken iht. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d var til stede.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum da et soverom og hems ikke var godkjent til varig opphold.

Sekretariatet kom ved sin vurdering til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at saken derfor må avvises. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Denne saken aktualiserer flere spørsmål som gjør den lite egnet for en skriftlig behandling. Vi vil imidlertid komme med noen korte bemerkninger.

Som partene er kjent med forutsetter mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt. at det foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Kjøpers berettigede forventninger vil i vurderingen stå sentralt. I denne saken er det uklart for oss hva som har blitt kommunisert på visningen. Bl.a. ble det opplyst om bodbytte i salgsoppgaven, men hva som ble kommunisert utover dette vil ha betydning for mangelsvurderingen. Som kjøper viser til så hadde de forventet å tilbake stille boden og ulovligheten, og det kan følgelig ikke utelukkkes at følgene som nå er kjent er noe kjøper må anses å ha overtatt risikoen for ved kjøpet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Videre vil det være nødvendig å belyse det påståtte avviket ytterligere, bl.a. ved uttalelser fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten og kjøpers fagkyndige. Det vil det være av betydning hva det aktuelle rommet er godkjent som ved innredning og etter omsøkte forskriftskrav, og om det er søknadstidspunktets forskriftskrav og/eller tilbake stilling av bodbyttet som utløser nyere forskrifter som gjør at dagens situasjon ev. er ulovlig. Dette er omstendigheter som ikke kan forsvarlig avklares basert på skriftlig saksbehandling alene, og som vil ha direkte betydning for den videre mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Ansvar som en følge av opplysningssvikt fordrer videre at kjøper kan sannsynliggjøre at selger, takstmann, og/eller eiendomsmegler har tilbakeholdt opplysninger om relevante forhold ved eiendommen, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Da vår saksbehandling utelukkende begår i de skriftlige dokumentene som er fremlagt for oss, medfører dette en del begrensninger i bevisprøvingen. Av nemndas tidligere praksis må det derfor foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt. Basert på skriftlighet alene mener vi det er vanskelig å vurdere hvorvidt kunnskapsvilkåret i bestemmelsen er oppfylt. Dette kan imidlertid stille seg annerledes ved en muntlig bevisførsel hvor partenes anførsler kan ettergås nærmere.

Når det gjelder kjøpers utbedringsestimat og anslag på verdiforringelse, så kan vi til dels være enige med selskapet i at disse fremstår uklare, og det er mye mulig at forutsetningene for vurderingene må nyanseres noe. Det er uansett en utfordring å legge til grunn estimer i størrelsesordenen de fagkyndige anfører uten at dette belyses og ettergås nærmere. Dette er omstendigheter som ikke kan forsvarlig avklares basert på skriftlig saksbehandling alene, og som bl.a. vil ha direkte betydning for om forholdet kan anses vesentlig.

Avslutningsvis nevnes at selskapet gjennom saksgangen har påberopt for sen reklamasjon. Det er bl.a. vist til tiden som gikk fra borettslagets pålegg til nøytral reklamasjon ble fremmet. Selskapets anførsler er ikke imøtegått i klagen til oss, og i vurderingen av reklamasjonsfristen er det av betydning å få belyst hendelsesforløpet nærmere og korrespondansen mellom kjøper, borettslaget og øvrige fagkyndige.

Nemnda er i hovedtrekk enig i det sekretariatet her fremholder, og har i likhet med sekretariatet kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Dette gjelder for alle de anførte mangelsgrunnlagene. Nemnda viser til at den verken kan foreta befarings eller høre muntlige forklaringer, og det er i den foreliggende saken flere sentrale omstendigheter som er uklare og som vanskelig kan avklares med middelbar bevisførsel. Ut fra bevissituasjonen har nemnda følgelig kommet til at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmålene som saken reiser. Nemnda har vurdert kjøpers merknader i brev 13.10.21 og 26.10.21 og e-post 12.11.21, men disse gir ikke grunnlag for en annen vurdering.

Nemndas konklusjon er følgelig at saken avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).