

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-374

21.4.2021

**AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)**

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

6 år gammel bolig – sprekker/setningsskader – soverom ikke godkjent til varig opphold – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En rekkehusleilighet i Oslo fra 2010 ble solgt "som den er" for kr 5,725 mill., og overtatt av kjøper 1.9.16. I salgsdokumentasjonen var boligen beskrevet som lekker, med moderne utførelse og standard, og det ble opplyst at den hadde fire soverom. Det var opplyst at selger hadde laget soverom i kjeller, og at selger ikke kjente til sprekker, eller offentlige vedtak/manglende tillatelser, etc. Selger hadde ikke svart på spørsmålet om utbyggingen av soverommet i kjelleren var godkjent hos bygningsmyndighetene. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper bl.a. sprekker i fugene på badet og mistenkte setningsskader grunnet sprekkdannelser. I skaderapport fremkom det at selger hadde søkt om bruksendring til soverom i kjelleretasjen, men at kommunen hadde avslått søknaden, og det ble konstatert sprekker i fliser, fuger og himling på bad i 1. etg., samt sprekker og riss på vegger i flere andre rom. Mulige setningsskader ble fulgt over tid, og i ny revidert rapport fremgikk det bl.a. at veggen på badet i 1. etg. var feilkonstruert, og at mye tydet på at sprekker og riss i 2. etg. hadde stabilisert seg. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om sprekker i boligen, og om at søknad om bruksendring av rom til varig opphold i kjeller var avslått, samt at boligen hadde vesentlig mangel. Nemnda ga kjøper delvis medhold, og kjøper ble tilkjent prisavslag for utbedring av setningsskadene.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 556 805, og forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

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

Boligen er en rekkehusleilighet i Oslo oppført i 2010.

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

#### **FAKTA OM EIENDOMMEN**

Antall soverom

(...)

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.

#### **BEBYGGELSE**

P-ROM: 155 kvm

(...)

2.Etg: Bad, innvendig bod og tre soverom hvorav ett har utgang til terrasse

Underetg: Stue, bad og soverom med walkin-closet  
Bruksareal: 161 kvm  
Bruttoareal 179 kvm

#### **STANDARD**

Lekkert og nyere rekkehus fra 2010, med en moderne utførelse og standard hvor man kan flytte rett inn. (...) Romfordelinger er god med (...) fire luftige soverom hvorav ett har utgang til balkong (...) tre delikate bad (...).

Kort fortalt:

- Fire gode soverom

Bad

(...) Flislagte vegger og gulv med varmekabler. (...)

Underetasje:

(...)

Soverom

Svært romslig soverom med god plass til dobbeltseng samt annet soverommøblement. Adkomst til svært romslig walk-in-closet gjennom skyvedører med speilfronter. Eikeparkett på gulv samt hvitmalt vegger og tak.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes blant annet følgende:

#### **Forutsetninger**

##### **Arealberegning for boenheter:**

(...) 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.

##### **Standard:**

(...) Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang laget soverom i kjeller med stor skyvedørgarderobe/ omklæringsrom.

Informasjon vedr. oppussing/oppgraderinger er gitt av eier på befaringsdagen.

#### **Arealer**

2. etasje: (...) 3 soverom (...)

(...)

Kjeller: (...) soverom (...) Garderoben/omklæringsrommet på soverommet er medtatt i boligens p-rom, dette er gjort grunnet skyvedør til rommet. Garderoben anses dermed som en forlengelse av soverommet.

#### **Beregninger**

##### **Teknisk verdi bygninger**

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) kr -150 000

I egenerklæringen opplyste selger at de kjøpte boligen i 2012, og at de hadde bodd der i fire år. Selger svarte "nei" på spørsmålene om det var eller hadde vært feil tilknyttet våtrom, f.eks. sprekker, om de kjente til om det var eller hadde vært riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, om de kjente til bl.a. offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen og om det var påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen.

På spørsmål i egenerklæringen om selger kjente til om det var innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, svarte selger "ja", og beskrevet følgende: "Har bygget soverom i kjeller." Selger hadde imidlertid ikke besvart spørsmålet om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene. Spørsmålet om selger kjente til manglende tillatelser eller ferdigattest, og om det var andre forhold av betydning ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper å vite om, var besvart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,725 mill. ved udatert kjøpekontrakt. Megler har opplyst at kjøpekontrakten ble signert 8.6.16. Kjøper overtok boligen 1.9.16.

Kjøper har forklart at de kort tid etter overtakelsen avdekket feil og mangler flere steder i boligen, herunder sprekker i fugene på badet og mistanke om setningsskader grunnet sprekkdannelser.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 28.9.16.

Kjøper engasjerte takseringsfirma A., og befaring ble gjennomført 3.10.16 og 26.10.16. I forbindelse med takstmannens undersøkelser kom det frem at selger hadde søkt om bruksendring til soverom i kjelleretasjen, men at kommunen hadde avslått søknaden. I rapport datert 4.1.17 ble det omtalt sprekker og skjevheter i en rekke av boligens rom. Vedlagt rapporten lå svarbrev fra kommunen til selger datert 6.3.14 etter søknad om bruksendring av kjeller.

Kjøper fremsatte ny reklamasjon 22.2.17, hvor det ble reklamert på følgende forhold:

- Sprekker i fuger i baderom i 1. etg. Fugene mellom de nederste og nest nederste veggfliser har sprukket opp i området nærmest servantskapet. Sprekken fortsetter horisontalt langs veggene helt inn til motsatt hjørne i dusj. De nederste flisene ser ut til å ha "sklidd" litt nedover.
- Sprekker av grov karakter i himlinger mellom tak og veggflater i flere rom i 2. etg. samt i hjørner mellom veggflater i 1. etg.
- Soverom i kjelleretg. mangler godkjenning.

Kjøper engasjerte byggfirma B. AS, og betalte firmaet kr 17 455 for åpning av vegg på bad, avdekking av feil, og utføring av reparasjon. Det ble fremlagt faktura datert 11.3.19.

Kjøper har opplyst at dokumentasjonen av mulige setningsskader ble fulgt over lengre tid for å kunne fastslå nøyaktig årsak, samt at det ble utarbeidet en ny revidert rapport fra takstfirma O. (tidligere takstfirma A.) datert 10.10.19. Kjøper har påpekt at det fremgikk av rapporten at veggen på badet i 1. etasje var feilkonstruert. Samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 179 039 inkl. mva.

Kjøper har innhentet en verdivurdering datert 5.11.19 fra eiendomsmegler, hvor leiligheten ble verdsatt til kr 6 300 000. Kjøper har også innhentet en verdivurdering fra samme eiendomsmegler i e-post datert 17.12.19, hvor prisforskjellen for et ekstra soverom i leiligheten ble estimert til kr 300 000.

Ifølge selskapet har selger opplyst at de ikke har hatt kjennskap til sprekker i fugene på badet, men erkjent at de hadde observert noen sprekker i sin eiertid, som de ikke hadde oppfattet som et stort problem. Hva gjaldt soverommet, hadde selger forklart at kjelleren var blitt innredet med tanke på fremtidig utleie, men at prosessen av ulike årsaker hadde stoppet opp. Kommunen hadde avslått søknaden grunnet lysforhold og parkering.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om sprekker og manglende godkjenning av soverommet i kjelleren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på til sammen kr 539 350, for utbedring av feilkonstruksjoner (kr 179 039), verditap som en følge av manglende godkjenning av soverom (kr 300 000) og nødvendige utgifter til sakkyndige rapporter (kr 60 311). Subsidiært krevde kjøper utgifter til sakkyndige rapporter dekket som erstatning etter avhl. § 4-14, med tillegg for nødvendige utgifter til destruktive inngrep på baderom (kr 17 455), totalt kr 77 766. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrente.

**Selskapet** har i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Hva gjaldt soverommet, viste selskapet til at antall soverom var riktig i henhold til faktisk bruk ved boligen, og at det var opplyst at bruken kunne mangle godkjenning fra

kommunen. Det var ikke dokumentert at det aktuelle soverommet ikke vil kunne bli godkjent av kommunen.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tilkjente kjøper et prisavslag for utbedring av setningene, jf. avhl. § 4-12. Hva gjaldt kjøpers krav knyttet til soverommet, bemerket sekretariatet at det ikke var sannsynliggjort at soverommet ikke ville bli godkjent av kommunen, og sekretariatet tok dermed ikke stilling til dette kravet.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda. Selskapet har opplyst at det ville følge sekretariatets vurdering.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har kommet til at det foreligger en rettidig reklamasjon, at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, samt at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 179 039 pluss forsinkelsesrenter. Selskapet har opplyst at de følger sekretariatets vurdering, og nemnda legger til grunn at det foreligger en rettidig reklamasjon samt en vesentlig mangel i den foreliggende saken. Kjøper har klaget saken inn for nemnda og anført at det bør tilkjennes ytterligere prisavslag, samt erstatning for utgifter til takster. Det er blant annet anført at det må utmåles et forholdsmessig prisavslag fordi boligens underetasje med soverom ikke lar seg godkjenne til varig opphold.

Nemnda kan ikke se at kjøper har krav på prisavslag knyttet til verdiminuset grunnet manglende godkjenning av soverommet i underetasjen. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper ikke har sannsynliggjort at soverommet ikke vil bli godkjent for varig opphold ved fremleggelse av relevante dokumenter, eventuelt ved en søknad om dispensasjon. Slik saken er forelagt nemnda, har kjøper ikke søkt om godkjenning i sin eiertid og det er ikke dokumentert utgifter til eventuelle ombygginger eller søknadsprosesser.

Hva gjelder kjøpers krav om dekning av takstutgifter, viser nemnda til at kjøper tegnet boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten punkt 12. Nemnda legger til grunn at nødvendige utgifter til takst dekkes av boligkjøperforsikringen, og slike utgifter kan følgelig ikke kreves dekket av kjøper i saken mot boligselgerforsikringsselskapet. Slik nemnda ser det, er imidlertid utgiftene fra B. AS på kr 17 455, jf. faktura av 11.3.19, utgifter relatert til utbedring av mangelen (sprekker/setningsskader), og ikke takstutgifter. Disse utgiftene medregnes derfor i prisavslagskravet, og kommer i tillegg til de kostnadene som sekretariatet korrekt fant dekningsmessige. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 196 494 (kr 179 039 pluss kr 17 455), jf. avhl. § 4-12. Det tilkjennes også forsinkelsesrenter slik det er fremsatt krav om.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*