

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-522

28.6.2023

HDI Global Specialty SE

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

Uriktig opplysning om antall soverom? – uenighet om soverom kan godkjennes som varig oppholdsrom – krav i TEK 10/TEK 17 – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1914/2011 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 15.11.19. Leiligheten ble markedsført med to soverom. I forbindelse med at kjøper planla å videregjøre leiligheten i 2022 befarte en takstmann boligen. Takstmannen informerte om at det ene soverommet, som hadde en gulvflate på 4,5 kvm, var for lite til å tilfredsstille gjeldende krav til soverom. Det ble senere avklart at selger hadde etablert dette soverommet ved å sette opp en lettvegg i stuen. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper gjorde ikke gjeldende at det var søknadspliktig å sette opp lettveggen, men at soverommet manglet godkjenning for varig opphold. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til en innhentet fagkyndigvurdering hvor det fremgikk at rommet oppfylte krav til varig oppholdsrom. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 202 813, krav om erstatning kr 121 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om antall soverom, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en selveierleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1914/2011.

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

(...) er en lys og stilfull 3-roms selveier med god planløsning og standard, (...). Her får du en leilighet som passer fint for et par, til utleie eller til et bofellesskap til noen som kanskje tenker å leie ut et soverom (...)

Leiligheten har en flott beliggenhet i byggets fjerde etasje, og inneholder følgende:

Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad/WC (...)

(...)

(...)

ANTALL SOVEROM

2

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Bygningen ble opprinnelig oppført i 1914, har tidligere fungert som kontorbygg og ble renovert samt bygget om til leiligheter i 2011 (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EGNE FORUTSETNINGER

(...) Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene (...)

Romfordeling

Primærom (P-ROM): Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

(...)

KONKLUSJON TILSTAND

3-roms leilighet beliggende i bygningens 4 etasje (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen i 2 år og 10 måneder, inkl. de siste 12 månedene. På spørsmål i egenerklæringens pkt. 19 om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut, hadde selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.19, og overtatt av kjøper den 15.11.19.

I forbindelse med planlagt videresalg i juni 2022 reagerte takstmann H. på at det ene soverommet var for lite til å tilfredsstille gjeldende krav til soverom, og at dette soverommet var etablert etter leilighetsoppføringen i 2011. Takstmann H. har oppsummert funnet i en e-post til kjøper:

Når det gjelder lovligheten av rom så er det godkjente byggetegninger vi forholder oss til, har vedlagt tegningen av 4 etasje som vi har hentet fra saksinnsyn på Kommune sine sider. Dette er tegningen det er søkt om og det er den vi forholder oss til. Her kan du se at rommet ikke var der når denne leiligheten ble bygget, men er noe som er laget i ettertid.

Rommet på ca 4,5 m² oppfyller ikke kravene for soverom da rommet er under 15 m³, det oppfyller heller ikke anbefalingene på minimum 7 m² som kom i tek 10/17 (...)

Kjøper reklamerte overfor foretaket, og innhentet verddivurderinger fra to eiendomsmeglere.

I verddivurderingen til megler S. sto det at:

Angjeldende soverom finnes ikke på den originale bygge planskissen. Jeg ser av den at en del av opprinnelig stue er avgrenset som soverom 2 i ettertid. Dette soverommet er ca 4,5 kvm og er under 15 m³.

Et soverom skal også ha plass til garderobeskap og et gangareal for å kunne benevnes soverom.

Det kan ikke avverteres med 3-roms leilighet nå som dette forhold er avdekket, men rommet blir ikke borte, og arealet kan jo benyttes, men man kan ikke kalle det soverom nr. 2.

Det er fordelaktig å annonsere en leilighet på Finn med 2 soverom og ikke bare 1 soverom.

Jeg vil tro at verdiminuset kan ligge rundt kr.150.000,-

I verddivurderingen til megler B., som dels var basert på en prissammenligning, sto det bl.a. at:

Det er alltid vanskelig å sammenligne priser basert på hvordan leiligheten slår ut som 3-roms, kontra 2-roms med alkove. For noen vil det være kjempestor forskjell, mens for andre har det svært lite å si. Dette kommer an på formålet med kjøpet. Det jeg kan si med sikkerhet er at det vil totalt være mindre interesse. For å prøve å kommentere saken best mulig har jeg gjort 2 søk i evKart for å trekke ut noen snittpriser i området for 2-roms og 3-rom separat fra hverandre. Søkeparameter for dette søket er innenfor leilighetens nærområde som deler lignende salgspriser, +- 3 kvm, salg fra de siste 3 årene.

Det første søket er for 3-roms leilighet. Her er det få salg, kun 9 registrerte, og en snittpris per kvm på 97 189 kr. Avviket her er på 3,2%, som vil si at det ikke er noe massivt sprik i prisene (...)

Det andre søket er betraktelig større. Her er det 81 registrerte salg på 2-roms leiligheter, med en snittpris på 92 031 kr per kvm. Avvik på 3,3% sier igjen at det heller her ikke er noen store sprik (...)

For utregning av snittpriser bruker jeg snitt kvm pris * 41 kvm. Gjennomsnittsprisen for leiligheten som 3-roms vil være 3 984 749 kr, mens som 2-roms vil den være 3 773 271 kr. Dette er et avvik på 211 478 kr. Dette står overens med mine tanker om verdiforskjellen forut for undersøkelsen og er etter min mening en fornuft differanse i boligens verdi.

Foretaket har forklart at selger hadde bygget en lettvegg i stuen for å skille ut et nytt oppholdsrom/soverom, og at tiltaket ikke var søknadspliktig.

Foretaket viste til et teknisk notat utarbeidet av intern takstmann T.:

VURDERING

Ombygging av kjøkken til soverom er ikke søknadspliktig og kan ombygges uten søknad eller tillatelse (...)

Da tiltaket ikke er søknadspliktig kommer ikke tekniske forskrifter til anvendelse.

For nybygg og søknadspliktige arbeider har krav til soverom endret seg etter revideringer av teknisk forskrift. I Tek17 som er gjeldende forskrift settes ikke krav til soverom utover at "rom og annet oppholdsareal" skal ha en utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.

Det vises til Tek17 § 12-7 under:

(...)

KONKLUSJON

Ombygging av kjøkken til soverom er unntatt søknadsplikt.

Det er ingen krav til soverom utover at rommet skal ha en utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.

Kjøper presiserte at det i og for seg var enighet om at oppføringen av lettveggen ikke var søknadspliktig, men at problemet ifølge kjøper var at soverommet var for lite til å tilfredsstille gjeldende krav til soverom, også dersom TEK 17 skulle legges til grunn som referansenivå. Kjøper skrev videre at:

For det første kan "funksjonskravet" i TEK17 § 12-7 (1) ikke anses overholdt når det aktuelle soverommet er såpass lite som det er, altså kun ca. 4,5 m². Dette med henvisning til at et så lite soverom åpenbart ikke kan anses å ha "... utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon", jf. ordlyden i forannevnte bestemmelsen. Med andre ord må et soverom av denne størrelsen anses klart ufunksjonelt. Som støtte for dette vises til at gjeldende anbefalinger er at soverom skal være på minst 7 m² og med et romvolum på minimum 15 m³.

For det andre er det andre krav i TEK17 som ikke er oppfylt ved et så lite soverom, f.eks. § 13-2 (2), hvor det uttrykkelig fremkommer at: "Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk". Dette kravet er det ikke mulig å oppfylle for et så lite soverom, i hvert fall ikke uten at det er etablert balansert ventilasjon på soverommet. Som jeg forutsetter kjent, er det ikke installert balansert ventilasjon på det aktuelle soverommet, som jeg forstår at heller ikke vil være mulig og/eller regningsvarende (...)

Foretaket har påpekt følgende:

TEK 17 gjelder ikke i denne saken da endringen som selgeren gjorde ikke er søknadspliktig.

TEK 17 uansett har ingen minstemål vedrørende størrelse på rom. Det er kun krav om "utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon", jf. TEK 17 § 12-7. Dere viser til TEK 10 hva gjelder størrelse på minst 7 m² og et romvolum på minimum 15 m³, jf. TEK 10 § 12-7. Dette er ikke noen krav, men kun anbefaling. Dessuten er TEK 10 utgått og erstattet av TEK 17. Vedkommende rom tilfredsstiller de preaksepterte ytelsene som er gitt både i Tek 17 og Tek 10. Rommet er ikke for lite.

Kjøper har forklart at han per 28.11.22 ikke hadde lykket med å videreselge boligen, og at dette ble antatt å ha sammenheng med at boligen måtte annonseres med kun ett soverom. Boligen var

lagt ut for salg med en prisantydning på kr 4,89 mill., og kjøper hadde avslått et bud på kr 4,7 mill. Prisantydningen ble senere senket til kr 4,69 mill., og kjøper hadde ikke mottatt noen seriøse bud etter dette.

Kjøper har fremlagt en rapport fra takstingeniør B. av 15.5.23:

Konklusjon:

Rommet har for lite volum til å bli godkjent som soverom iht. krav i TEK 97-07.

Rommet er ikke bygget iht. anerkjente løsninger slik at sovefunksjonen (som nevnt over) i TEK 17 ikke kan anses å være innfridd.

Rommet mangler balansert ventilasjonsanlegg og tilfredstillende derfor ikke krav i TEK 17 når det gjelder tilførsel av friskluft.

Rommet kan derfor ikke kalles et soverom.

Rommet anses å være mer egnet til bruk som for eksempel et arbeidsrom som også tilhører hoveddelen.

Både stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom tilhører hoveddelen i en bolig. Bruksendring av et rom fra stue eller kjøkken til soverom eller arbeidsrom vil derfor ikke være søknadspliktig arbeid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at det ble gitt uriktige opplysninger om antall soverom, da det aktuelle soverommet ikke oppfylte krav til varig oppholdsrom. Selger hadde ført opp lettveggen, og kjente eller måtte ha kjent til at rommet ikke var godkjent. Selger hadde dessuten krysset av "nei" mot bedre viten på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til bl.a. innredning/bruksendring av boligen. Verditapet utgjorde mellom 4,2 % og 5,9 % av kjøpesummen, og med tanke på at det var en relativt ny leilighet, måtte vesentlighetskravet anses oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for verditap og sakkyndigkostnader på til sammen kr 202 813, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 121 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til at det ikke var søknadspliktig å sette opp lettveggen, og at rommet tilfredstilte krav til varig oppholdsrom. Foretaket har videre vist til at det var TEK 10 som måtte legges til grunn, og at denne kun inneholdt anbefalinger til minste areal. Følgelig pliktet ikke selger å opplyse om forholdet, og det foreligger heller ingen vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet anså det avgjørende for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-8 om rommet faktisk oppfylte kravene til varig oppholdsrom. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at dette var tilfellet. Sekretariatet fant dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er gitt uriktig opplysning om soverom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Konkret er det spørsmål om et soverom på 4,5 kvm er for lite til å kunne markedsføres som "soverom", og om dette representerer en mangel.

Som sekretariatet legger nemnda til grunn at boligen ble markedsført med to soverom, og at det minste soverommet ble opprettet ved at selger satt opp en lettvegg i et område som tidligere hadde vært en del av boligens kjøkken/stue. Partene synes å være enige om at det ikke var søknadspliktig å sette opp lettveggen, og at det heller ikke var galt av takstmannen å omtale

rommet som et P-rom.

Nemnda er videre enig i sekretariatets rettslige utgangspunkt:

Dersom det er grunn til å tro at kommunen ikke vil godkjenne tiltaket uten at det gjøres fysiske endringer, vil derimot opplysningene om antall soverom kunne anses objektivt uriktige, se bl.a. FinKN 2014-395, FinKN 2014-469, FinKN 2019-642, FinKN 2020-890 og LG-2011-48963.

Det springende punktet blir dermed om det aktuelle rommet oppfyller de krav som er oppstilt for soverom. Sekretariatet har i sin konkrete vurdering kommet til at kjøper ikke har oppfylt sin bevisbyrde på dette punktet:

Takstmann H. har forklart at rommets gulvflate er på ca. 4,5 m², og at rommet derfor ikke oppfyller kravene for soverom. H. har vist til at rommet er på mindre enn 15 m³, og at det heller ikke oppfyller anbefalingene på minimum 7 m² som kom med TEK 10/TEK 17. Takstmann T. har på sin side forklart at det ikke er noen krav til soverom utover et funksjonskrav, nemlig at rommet skal ha en utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning. T. har uttalt at rommets utforming er godt tilpasset dets funksjon, og foretaket har vist til at det kun er anbefalt i TEK 10 § 12-7 at rommets gulvflate er på 7 m². Denne anbefalingen er tilsynelatende ikke videreført i TEK 17. Når det gjelder volumkravet til rom for varig opphold på 15 m³, fremstår det ikke for oss som at dette kravet er videreført i TEK 10/TEK 17. I FinKN 2014-395 la nemnda la til grunn at det ikke lenger var et bestemt krav til volum for soverom.

Det fremstår riktig at rommet er mindre enn anbefalingene i TEK 10. Om dette betyr at funksjonskravet i TEK 10 ikke er oppfylt, fremstår ikke nødvendigvis like klart, og vi er heller ikke sikre på om funksjonskravet er et annet i TEK 17, slik at en eventuell manglende godkjenning etter TEK 10 vil være falt bort ved innføringen av TEK 17.

(...)

Sekretariatet har merket seg megler S. sitt syn på saken, og hennes bemerkning om at soverom også skal ha plass til garderobeskap og et gangareal for å kunne benevnes som et soverom. Vi har også merket oss kjøpers anførsel om at friskluftkravet i TEK 17 § 13-2 andre ledd klart ikke vil være oppfylt for det aktuelle soverommet, da det mangler balansert ventilasjon. Vi skulle imidlertid gjerne sett at fagkyndige hadde redegjort nærmere for disse påstandene.

Sekretariatet vil understreke at vi ikke utelukker at kjøper faktisk har rett i at det aktuelle soverommet mangler godkjenning som oppholdsrom. Det er imidlertid kjøper som har bevisbyrden for dette, og sekretariatet har under en viss tvil kommet til at denne bevisbyrden ikke er oppfylt, slik saken er dokumentert. For vår del skulle vi gjerne sett at det var lagt frem mer utfyllende fagkyndigvurderinger i saken.

Vi har altså ikke funnet det sannsynliggjort at det ble gitt uriktige opplysninger om antall soverom, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

I og med at selv fagkyndige er uenige om hvorvidt rommet er godkjent som oppholdsrom eller ikke, finner vi ikke at en eventuell manglende godkjenning er noe selger "måtte" ha kjent til, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Saken reiser også spørsmål ved om foretaket hefter for selgers avkryssing av "nei" på spørsmålet i egenerklæringsskjemaets pkt. 19 om kjennskap til utfør innredning/bruksendring av boligen, jf. avhl. § 3-8, jf. § 3-7. Vi er for så vidt enige i at oppføringen av lettveggen og etableringen av soverommet var omfattet av spørsmålsstillingen i skjemaet, og det kan innvendes at kjøper hadde fått en oppfordring til nærmere undersøkelser dersom kjøper hadde fått denne informasjonen, jf. til sml. FinKN 2022-1026. Så lenge det ikke er sannsynliggjort annet enn at rommet var godkjent for varig opphold, har vi imidlertid noe vanskelig for å legge til grunn at innvirkningsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. §§ 3-8 andre ledd og 3-7 andre pkt.

Når det ikke er sannsynliggjort at soverommet manglet godkjenning for varig opphold, kan vi heller ikke legge til grunn at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det lagt frem flere uttalelser fra sakkyndige i saken, men det er etter nemndas oppfatning fortsatt uklart hvorvidt kommunen *"ikke vil godkjenne tiltaket uten at det gjøres fysiske endringer"*, som er vurderingstemaet i relasjon til opplysningssvikten. Nemnda viser her til at

takstingeniør B. i rapport av 15.5.23 i stor utstrekning henviser til bør-regler eller anbefalinger. Det er for nemnda også uklart om soverommet skal vurderes opp mot funksjonskravene i TEK10 og/eller TEK17, og hvilken betydning det har at det ikke var et søknadspliktig tiltak å sette opp lettveggene. Endelig viser nemnda til at arealet ble regnet som P-rom, og at kjøper selv kunne se størrelsen på rommet på visning og vurdere hensiktsmessigheten av dette. Det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav både rettslig og faktisk, og i dette tilfellet finner nemnda å slutte seg til sekretariatets vurdering av at noe mangelskrav etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 ikke er sannsynliggjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).