

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-840

27.11.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Ny avhendingslov – uriktig opplysning om "*godkjent utleiedel*" og "*egen boenhet*" – megleransvar – utmåling av prisavslag – egenandel? – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1982 ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.22. I prospektet var det opplyst at boligen hadde en godkjent utleiedel i underetasjen. I egenerklæringen opplyste selger at leiligheten i underetasjen var "*registrert som egen boenhet*". Etter overtakelsen avdekket kjøper at utleiedelen ikke var omsøkt hos kommunen eller godkjent til varig opphold, samt at leiligheten heller ikke var godkjent som en egen boenhet. Kjøper reklamerte til foretaket og anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket erkjente at det var gitt en uriktig opplysning om godkjent utleiedel, men bestred at det var grunnlag for mangelsansvar som følge av opplysningen om at leiligheten var registrert som egen boenhet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag prinsipalt kr 460 000 og subsidiært kr 62 500, krav om erstatning for tapte leieinntekter på kr 36 000/kr 27 000, samt saksomkostninger og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8:

- Utleiedel ikke godkjent til varig oppholdsrom
- Utleiedel ikke godkjent som egen boenhet

Boligen er en enebolig Nordland oppført i 1982.

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

Pen enebolig med utleiedel - Garasje - Fin beliggenhet og utsikt!

(...) Godkjent utleiedel som gir pene skattefrie ekstraintekter

(...) Dersom man har bruk for utleiedelen selv er det innvendig dør fra underetasjen som gir naturlig tilgang til den fra hoveddel.

(...) Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest av 28/ 10-1983 foreligger.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Eiendommen er bebygget med enebolig på én etasje og underetasje. I underetasjen er det utleie-enhet på ca 45 m2 som i eiendomsverdi er betegnet som hybel/sokkelleilighet. Utleiedelen gir en månedlig husleieinntekt på kr 9.000 (inkludert strøm og internett). Det forutsettes at utleie-delen er godkjent av X. Kommune/bygningsmyndighetene.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2020. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om boligen ble solgt med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende, og opplyste i kommentarfeltet:

Leilighet i kjeller med stue, kjøkken, bad og soverom. Utleid til 1 August.

Selger krysset også "Ja" på spørsmål om denne var godkjent hos bygningsmyndighetene, og selger opplyste:

Leiligheten er registrert som egen boenhet.

Boligen ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.22, og overtatt av kjøper den 15.8.22.

Den 6.8.22 reklamerte kjøper til foretaket som en følge av at kjeller ikke var godkjent som varig oppholdsrom.

Det ble fremlagt en e-post fra kommunen av 25.8.22 hvor det fremgikk at kjelleren (med unntak av ett soverom) ikke var omsøkt eller godkjent til varig opphold hos kommunen.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann J. datert 22.9.22. Takstmann J. la til grunn at det erfaringsmessig ville være meget gode muligheter til å få godkjenning av underetasjen slik den fremsto i dag. Når det gjaldt bygningsmessige tiltak og kostnader for å få godkjent underetasje som separat boenhet bemerket takstmann J. at dette ville være avhengig av hvilke krav det ble dispensert fra i TEK 17. Dersom det ikke ble gitt dispensasjon fra noen krav i TEK 17 estimerte han kostnadene til kr 1,6 mill.

Foretaket har fremlagt et teknisk notat fra takstmann T.:

Slik saken står i dag må det søkes bruksendring av kjellerareal som er endret fra tilleggsdel til hoveddel utfra de tegninger kommunen har som sist godkjente plantegninger.

Utleiedel er betegnelse vi normalt ikke forbinder med en egen selvstendig leilighet. Utleiedel er en definisjon på at deler av boligen er tilrettelagt for utleie. At leiligheten er opplyst registrert som egen boenhet tilsier at leiligheten skal være fysisk adskilt med boligen ellers. Det er opplyst at boligen har internvei mellom utleiedel og hoveddel samt at utleiedelen kan benyttes sammen med boligen for øvrig eller leies ut. Dette er en indikasjon på at utleiedelen ikke er en egen boenhet

Hvis leiligheten innredes som en selvstendig sekundærleilighet uten internveier til hoveddel vil brann og lydkrav inntreffe. Min vurdering er at boligen ikke er markedsført som dette selv om selger har ment at utleiedelen har vært godkjent.

Kjelleren vurderes til å ligge godt til rette for bruksendring til varig opphold med minimale eller ingen bygningsmessige kostnader.

(...) Hvis leiligheten skal innredes som en selvstendig sekundærleilighet må arbeidene prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende forskrifter så langt de er relevante og unntaksreglene for bruksendring i eksisterende bolig ikke blir gjort gjeldende.

Takstmann T. vurderte kostnaden til søknad om bruksendring av kjeller til kr 62 500, og kostnaden for ombygging til selvstendig sekundærleilighet til kr 460 000.

Foretaket har fremlagt en e-post av 4.10.23 fra advokaten til eiendomsmegleren som gjennomførte salget:

Det står ikke "bruksenhet" i selgers egenerklæringsskjema, det står "Leiligheten er registrert som egen boenhet."

Avgjørende for et eventuelt krav i saken vil være kjøpers berettigede forventning. Ordet "boenhet" fremgår ingen andre steder i hele salgsoppgaven enn i selgers egenerklæringsskjema. (...) Basert på salgsoppgave, visning og plantegninger er det meglers vurdering at kjøper ikke har grunn til å forvente at det skal foreligge noen boenhet etter TEK 17. (...)

Hvis det legges til grunn at kjøper faktisk hadde kunnskaper nok til å skille mellom begrepene, kunne hun ikke unngå å se at hoveddelen og utleiedelen hadde felles inngang, gangarealer og boder innenfor gangarealer. Det er to innvendige innganger til leiligheten, og kjøper var klar over at en leietaker måtte gjennom gang/delt areal for å i det hele tatt komme inn på utleiedelens bad. Ingen av dørene var branndører.

Det er da ikke fysisk mulig å lage en egen branncelle for utleiedelen, ettersom denne deler areal med hoveddelen. (...)

Hvis det legges til grunn at kjøper hadde en berettiget forventning om egen boenhet etter TEK 17 og dermed egen branncelle, og at hun ikke burde ha sett at det var umulig, er det meglers vurdering at opplysning om egen boenhet/branncelle ville ha en marginal effekt på kjøpesummen, (...).

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Kjøper har i hovedsak anført at det i salgsdokumentasjonen ble gitt uriktig opplysning om at boligen hadde "*godkjent utleiedel*" og at det ble gitt en uriktig opplysning om at utleiedelen var en "*egen boenhet*".

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på prinsippalt kr 460 000, og subsidiært kr 62 500, erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 36 000/kr 27 000, samt saksomkostninger, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har erkjent at det ved salget ble gitt en uriktig opplysning om godkjent utleiedel, jf. avhl. § 3-8. Foretaket har tilbudt kr 60 000 i oppgjør for dette forholdet, og opprettholdt at dette var riktig prisavslag i saken. Foretaket har bestridd at det ble gitt en uriktig opplysning om at utleiedelen var en egen boenhet, og fastholdt at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 for dette forholdet. Foretaket har bl.a. vist til at det ved salget var spesifisert flere steder at dette var en "*enebolig*" med utleiedel, og ikke en tomannsbolig. Foretaket har anført at en eventuell utmåling av prisavslag som gjaldt uriktig opplysning om egen boenhet måtte gjøres etter avhl. § 4-12 første ledd, og at det ved utmålingen skulle trekkes egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd ettersom mangelsforholdet ikke var omfattet av avhl. § 4-18.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 som følge av uriktig opplysning om godkjent utleiedel, slik foretaket hadde erkjent. Sekretariatet kom også til at det forelå opplysningssvikt som følge av at leiligheten ikke var godkjent som egen boenhet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket bl.a. at eiendomsmegleren skulle ha reagert og korrigert opplysningen fra selger om at leiligheten var registrert som en egen boenhet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om godkjent utleiedel. Foretaket har også erkjent opplysningssvikt på dette punktet. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om at leiligheten er godkjent som en egen boenhet. Nemnda tiltrer her sekretariatets begrunnelse:

I egenerklæringen har selger gitt en konkret og spesifisert opplysning om at "leiligheten er registrert som egen boenhet". Selv om boligen i markedsføringen for øvrig er omtalt som en enebolig med utleiedel, finner vi likevel at kjøper hadde grunn til å stole på opplysningen fra selger. Det kan ikke forventes at en alminnelig kjøper skal ha kunnskap om kravene som følger av plan- og bygningsloven for etablering av separat boenhet, eksempelvis kravet om at boenheten må være fysisk adskilt fra resten av boligen.

Sekretariatet er i alle tilfeller av den oppfatning at megler skulle ha reagert og korrigert opplysningen fra selger om at leiligheten var registrert som egen boenhet. Det legges til grunn at megler skal ha gjennomgått selgers egenerklæringsskjema forut for salget, og dermed måtte være kjent med den uriktige opplysningen.

Sekretariatet finner det videre klart at de aktuelle opplysningene ville ha innvirket på avtalen.

Sekretariatet har utmålt kr 565 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12, og har vist til følgende i sin begrunnelse:

Det fremgår av de fagkyndige rapportene i saken at kjellerarealet vil kunne godkjennes uten bygningsmessige endringer, og takstmann T. har estimert kostnaden til søknad om bruksendring av kjeller til kr 62 500. Vi legger dette beløpet til grunn for utmålingen.

Når det gjelder den uriktige opplysningen om egen boenhet, kan det kan stilles spørsmål ved om det ville være hensiktsmessig med utmåling av et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Partene har ikke fremlagt dokumentasjon som vil være egnet til å vurdere et eventuelt verditap som følge av opplysningen, og vi går ikke nærmere inn på dette. I mangel av andre holdepunkter legges kostnadsestimatet fra takstmann T. på kr 460 000 til grunn for utmålingen.

Det følger av avhl. § 4-18 at § 3-1 fjerde ledd ikke kommer til anvendelse når det hefter offentligrettslige rådighetsbegrensninger på eiendommen. Vi har dermed kommet til at det ikke skal trekkes fra egenandel i denne saken.

Nemnda slutter seg til utmålingen av kr 62 500 for søknaden om bruksendring. Nemnda mener likevel ikke at det her er tale om en offentligrettslig rådighetsbegrensning som gjør at avhl. § 3-1 fjerde ledd ikke skal anvendes. Egenandelen på kr 10 000 skal derfor trekkes fra prisavslaget.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget for den uriktige opplysningen om egen boenhet har nemnda vært i adskillig tvil.

Tvilen knytter seg til om utmålingen skal skje etter avhl. § 4-12 første eller andre ledd. Sekretariatet har benyttet andre ledd, men samtidig reist spørsmål ved om ikke første ledd hadde vært mer "*hensiktsmessig*".

Foretaket har i nemndsansmodningen bl.a. vist til følgende:

For det tilfellet at Finansklagenemnda skulle kommet til at opplysningen om "egen boenhet" utgjør en mangel, må utmålingen av prisavslaget gjøres forholdsmessig, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet kan ikke se at forholdet medfører et verditap som følge av opplysningen, og et eventuelt verditap vil i alle tilfeller være langt lavere enn kostnadene for å få utleiedelen godkjent som egen boenhet. Vi viser til uttalelse fra meglerkontoret inntatt ovenfor, under punkt 5 i e-post av 4.10.2023 hvor megler konkluderer med at opplysningen om egen boenhet/branncelle ville ha en marginal effekt på kjøpesummen.

Foretaket har videre henvist til uttalelse fra meglerkontoret ved advokat S.:

Ordet "Boenhet" brukes (med forskjellig innhold) i overkant av 30 forskjellige lover og forskrifter.

Grovt sett beskriver det et oppholdsrom/soverom med tilgang på bad og kjøkken.

At Finansklagenemnda legger til grunn at det er definisjonen på "boenhet" i TEK17 som skal gjelde er mildt sagt bemerkelsesverdig.

Det er ingen del av øvrig informasjon i salgsoppgaven som taler for at det er en henvisning til begrepet "boenhet" i TEK17, tvert imot. Boenhet er ikke nevnt noen andre steder enn i selgers egenerklæring. Ordet branncelle er forklart utførlig i tilstandsrapporten, og det er uttrykkelig krysset av i tilstandsrapporten om at det ikke er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggtekniske forskrift, og han omtaler ikke utleiedelen som "boenhet" eller "branncelle", men som "utleiedel". Hvis takstmannen mente at utleiedelen var egen branncelle, ville hans avkryssing på at det ikke er synlige tegn til avvik åpenbart være feil.

"Utleie" er brukt ca 30 ganger i salgsoppgaven, mens "boenhet" kun er brukt én gang i selgers egenerklæringsskjema. At de hevder at kjøper har forventning om egen branncelle ut fra øvrig informasjon i salgsoppgaven, er utrolig. Det står videre i tilstandsrapporten: Eiendommen er bebygget med "enebolig" (ikke tomannsbolig) på én etasje og underetasje. I underetasjen er det utleie-enhet på ca 45 m² som i eiendomsverdi er betegnet som hybel/sokkelleilighet, ikke "boenhet", og hybler kan ikke være boenhet etter TEK17.

Nemnda ser foretakets argument. Godkjenning av enheten for varig opphold vil etter alt å dømme være tilstrekkelig til å kunne leie ut leiligheten og få de leieinntektene som kjøper kunne forvente ved salget. Det springende punktet blir om det er rettslig og faktisk grunnlag for å utmåle et prisavslag som er lavere enn ombyggingskostnadene.

Utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd om et forholdsmessig prisavslag forutsetter etter andre ledd at dette er "godtgjort". Dette innebærer et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt, jf. Rt. 2000 s. 199 (s. 206), Rt. 2010 s. 1395 avs. 50 og HR-2021-668-A avs. 32. Det som skal godtgjøres, er at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. I Rt. 2000 s. 199 (s. 206) heter det:

Det må så så reises spørsmål om hva som skal godtgjøres – hva ligger i "noko anna"? Som jeg skal komme tilbake til, er en eiendoms markedsverdi avhengig av mange forhold. Dersom kravet i § 4-12 annet ledd om at noe annet blir godtgjort, i praksis skal kunne gi muligheter for anvendelse av første ledd, må det som godtgjøres være at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Det krav til sannsynlighet som annet ledd oppstiller, oppfylles da ved at det må kreves at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring. Jeg tilføyer at Justiskomiteen ikke tok avstand fra at kjernen i reglene om prisavslag var at avslaget skulle relateres til fallet i markedspris, jf. uttalelsen om at prisavslaget skal tilsvare reparasjonskostnadene "med mindre formodningen svekkes av rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i hhv. mangelfull og kontraktsmessig stand".

Høyesteretts utgangspunkt er altså at *"Det krav til sannsynlighet som annet ledd oppstiller"* oppfylles om *"(..) prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring"*. Nemnda har i tidligere praksis fastslått at beviskravet ("godtgjort") kan være oppfylt, selv om verditapet må fastsettes helt skjønnsmessig (jf. bl.a. FinKN 2017-636 og FinKN 2012-375). Andre eksempler på utmåling etter første ledd er FinKN 2019-021 (ikke godkjent bolig), og FinKN 2021-1210 (drenering). Nemnda viser også til LG-2011-48963, som gjaldt utmåling av prisavslag for ikke-godkjent soverom. Her konkluderte lagmannsretten med utmåling etter avhl. § 4-12 første ledd i stedet for utbedringskostnadene.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om utmåling av prisavslaget.

Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerk:

Flertallet har kommet til at det er grunnlag for utmåling av et forholdsmessig prisavslag etter første ledd. Ombyggingen til egen boenhet vil formodentlig kunne få en viss betydning for boligens markedsverdi og fremtidig husleie, men klart nok ikke i den størrelsesorden som ombyggingskostnadene representerer. Takstmann J. har angitt ombyggingskostnadene til om lag kr 1,6 mill., og takstmann T. kr 460 000. Selv om flertallet skulle legge til grunn det laveste anslaget, altså kr 460 000, representerer dette i underkant av ti prosent av boligens verdi. Flertallet mener mangelen – en utleiedel som ikke er å anse som egen boenhet – ikke har medført noen reduksjon av markedsverdien som er i nærheten av dette. Ettersom verdireduksjonen beløpsmessig "klart" skiller seg fra utbedringskostnadene for ombygging, finner flertallet derfor at første ledd kan benyttes. Flertallet finner at et forholdsmessig prisavslag passende kan settes til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 36 000 (4 måneder x kr 9 000). Kjøper har beregnet sitt leietap på bakgrunn av den tiden bygningsmyndighetene bruker for å behandle søknaden (3 måneder) og utbedringsperiode på 1 måned. Det er tale om indirekte tap, jf. avhl. § 7-1, og flertallet er enig med sekretariatet at det foreligger slik skyld på selgers hånd, eller noen selger kan identifiseres med, at kravet er berettiget. I lys av flertallets syn på ombyggingskostnadene under prisavslaget, anses det likevel mest korrekt å holde den siste måneden utenfor hva som kan anses sannsynliggjort. Erstatningen

settes derfor til kr 27 000, jf. avhl. § 4-14.

Etter dette settes samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 til kr 212 500, i tillegg til erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 27 000. Fra beløpet skal det trekkes en egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrente tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet er i likhet med flertallet av den oppfatning at mangelen klart utgjør en mindre verdireduksjon enn utbedringskostnaden på kr 460 000, og at et prisavslag derfor bør utmåles skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Til grunn for denne konklusjonen ligger de faktiske opplysningene i saken, herunder opplysningene om mangelens karakter og de ulemper mangelen representerer. I denne forbindelse har mindretallet ikke funnet grunn til å legge særlig vekt på uttalelsen fra eiendomsmegleren, da den er avgitt av fagansvarlig i det samme meglerforetaket som i saken har utvist skyld ved å ikke fjerne den uriktige opplysningen fra salgsprospektet. Megleren har følgelig en klar egeninteresse i å minimere mangelens betydning. Det er fra foretaket ikke fremlagt andre uavhengige megleruttalelser, og den usikkerhet ved den skjønnsmessige utmålingen som følger herav, må således gå ut over foretaket. Mindretallet har derfor kommet til at prisavslaget bør settes til kr 250 000.

Mindretallet kan ikke se at foretaket har bestridt kravet om erstatning for tapte leieinntekter. Mindretallet slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon på dette punktet.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).