

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1170

17.12.2024

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

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

Ny avhendingslov – ulovlig etablert hybel – megleransvar – tydelighetskravet – avhl. §§ 3-7, 3-10 og 4-12.

En enebolig fra 1967 ble solgt for kr 18,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.9.22. Boligen ble markedsført med utleiedel etablert i 2014, omtalt som en hybel på 48 kvadratmeter. I egenerklæringen hadde selger krysset av "Nei" på spørsmål om utleiedel var godkjent av bygningsmyndighetene. Videre hadde selger skrevet *"Etter min vurdering er etablering av kjellerinngang i 2014, større vinduer i kjeller i 2014 og terassedør i 2022 ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regler"*. I tilstandsrapporten fremkom det at det var påvist avvik i forhold til rømningsvei og dagslysflate i hybelen, og takstmannen opplyste bl.a. at soverom var mindre enn anbefalt størrelse, og at det ikke var tilstrekkelig dagslys i stue. Etter budaksept, men før overtakelsen, fikk kjøper mistanke om at utleiedelen ikke var godkjent av kommunen og reklamerte. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger fra både selger og megler. Kjøper viste særlig til at det ikke eksplisitt ble opplyst at hybelen ikke var godkjent for varig opphold. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det totale opplysningsbildet viste at en rekke tiltak på boligen, og særlig hybelen, var utført uten at det forelå søknad og tillatelse fra kommunen. Nemnda kom til at megleren hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 69 695, samt forsinkelsesrente fra 24.2.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig etablert hybel, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus. Byggeåret er 1967.

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

Stor og tiltalende enebolig (...) | Solrik og usjenert tomt | Høy standard | Utleiedel.

(...)

I u.etg finner du romslig kjellerstue, nytt bad, vaskerom, kontor og hybel på ca. 48m².

(...)

Høydepunkter:

Bergvarme med vannbåren gulvvarme.

Gjennomgikk stor modernisering i 2022.

Solrik beliggenhet med to terrasser og hage.

4 sov på samme plan.

Hybel.

(...)

Hybel med egen inngang i kjelleretasjen på ca. 48 m²: Stue, kjøkken, omkleddingsrom, bad hybel og soverom.

(...)

H y b e l (ca. 48m²)

Entré: Innbydende entré med plass til yttertøy og sko.

Stue: Stuen har en fin størrelse og har plass til sofagruppe, praktisk spisebord og tilhørende møblement. Veggene og himlingen ble i 2014 malt, samt ytterveggene ble påforet, isolert og platekledd i 2014.

Kjøkken: Pent kjøkken fra Ikea. Kjøkkenet ble installert i 2014 og er innredet med slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene består av integrert stekeovn, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt opplegg for vaskemaskin.

Bad: Badet har flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Videre er badet innredet med dusjhjørne med glassbyggerstein, servant med skap og gulvstående toalett.

Soverom: Lyst soverom med god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

(...)

Ferdigattest/ brukstillatelse: Det foreligger ferdigattest datert 26.08.1968.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

(...)

Sammendrag selgers egenerklæring

(...)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Egen inngang kjeller. Leier ut stue, soverom, kjøkken og bad. Ikke adskilt fra resten av huset. Lydisolert brannør i mellom.

18 Kjenner du til om det er innredet/ bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Hele kjelleretasjen er pusset opp. Det er etablert kjellerinngang og satt i større vinduer i flere rom

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Etter min vurdering er etablering av kjellerinngang i 2014, større vinduer i kjeller i 2014 og terassedør i 2022 ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regler. Ifm oppussing i 2022 ble det etterisolert 5 cm i yttervegger i stue, spisestue. Det er etablert vannbåren varme i det meste av både kjeller og hovedetasje i 2022

Det var også inntatt bilder av boligens utleiedel i prospektet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Hybel på 48 m² med egen inngang.

(...)

Hybelen ble etablert i 2014.

(...)

Lovlighet:

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsningen er endret.

(...)

Rom under terreng TG 1:

Yttervegger i kjelleretasjen er påforet og platekledd i hybelen og i kjellerstuen.

(...)

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

Kommentar: Takhøyden i kjelleretasjen er 2,15-2,20 m. For bygg oppført før 2011 er takhøyde på 2,0 m godkjent. Soverommet i hybelen er mindre enn anbefalt størrelse på soverom. Det er ikke tilstrekkelig dagslysflate i stue i hybelen og kontor i hoveddelen. For bygg oppført før 2011 er krav til lysforhold oppfylt når vindu tilfredsstiller krav til rømning.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og selger opplyste å ha bodd i boligen siste 12 måneder. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Egen inngang kjeller. Leier ut stue, soverom, kjøkken og bad. Ikke adskilt fra resten av huset. Lydisolert branndør i mellom."

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Nei"

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Hele kjelleretasjen er pusset opp. Det er etablert kjellerinngang og satt i større vinduer i flere rom."

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Nei"

(...)

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: "Nei"

(...)

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Etter min vurdering er etablering av kjellerinngang i 2014, større vinduer i kjeller i 2014 og terassedør i 2022 ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regler. (...)"

Boligen ble deretter solgt for kr 18 350 000 ved kjøpekontrakt signert den 22.9.22 og overtatt av kjøper den 13.1.23.

Etter budaksept, men før overtakelsen, fikk kjøper mistanke om at boligens utleiedel/hybel ikke var godkjent hos kommunen og kjøper reklamerte dermed umiddelbart. Kjøper kontaktet

konsulentfirma Ø., og det ble avdekket at det var gjort flere endringer i boligen tilknyttet hybelen uten nødvendig tillatelse fra kommunen, herunder nytt underbygg mot nord, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av kjelleren/hybel, ny trappegang, nye vinduer fasade nord, nye kjellervinduer fasade vest og nytt kjellervindu fasade øst.

Kjøper har opplyst at det nå forelå ny ferdigattest, slik at hybelen var godkjent hos kommunen. I klagen har kjøper redegjort for at selve prosessen påførte kjøper kostnader på totalt kr 69 695.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt avhl. § 3-2 har kjøper vist til at det ikke eksplisitt ble opplyst at hybelen ikke var godkjent for varig opphold, eller at det var utført andre søknadspliktige tiltak i forbindelse med etableringen av hybelen i 2014. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har kjøper anført at både selger og megler har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt. Kjøper bemerket at megleren hadde brutt emgll. § 6-7 andre ledd nr. 8, herunder ble det vist til at megler skulle opplyse om boligens ferdigattest. Kjøper anførte videre at opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet ikke oppfylte tydelighetskravet i avhl. § 3-10 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 69 695 i tillegg til forsinkelsesrenter fra 24.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger at avvik fra avtalen etter avhl. § 3-1, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har særlig vist til at det ble gitt en rekke opplysninger både i salgsoppgaven, tilstandsrapporten og i selgers egenerklæring som indikerte at det var gjort en rekke tiltak på boligen og særlig i hybelen, uten at det forelå søknad og tillatelse fra kommunen. Subsidiært har foretaket anført at det ikke kunne foreligge et upåregnelig avvik etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet bemerket at det var uheldig at megleren hadde markedsført boligen med utleiedel, men kom etter en samlet vurdering av alle opplysningene som ble gitt ved salget til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler. Det er her bl.a. vist til følgende:

I tilstandsrapporten ble det ellers gitt relativt klare opplysninger som indikerte at det aktuelle kjellerarealet og hybelen ikke var godkjent til varig opphold. Under punktet "lovlighet" kommenterte takstmann bl.a. at dagens bruk ikke samsvarer med godkjente tegninger. Videre bemerket takstmann at det forelå avvik på rom til varig opphold vedr. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde, og vi hitsetter for ordens skyld følgende fra hans vurdering:

"Takhøyden i kjelleretasjen er 2,15-2,20 m. For bygg oppført før 2011 er takhøyde på 2,0 m godkjent.

Soverommet i hybelen er mindre enn anbefalt størrelse på soverom. Det er ikke tilstrekkelig dagslysflate i stue i hybelen og kontor i hoveddelen. For bygg oppført før 2011 er krav til lysforhold oppfylt når vindu tilfredsstiller krav til rømning."

Takstmannens opplysninger må videre ses i sammenheng med selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaets punkt 17-18. Vi viser til at selger her krysset av for "nei" på spørsmål om utleiedelen og innredningen/bruksendringen av kjelleren var godkjent av bygningsmyndighetene.

Sett i lys av ovennevnte risikopplysninger er det derfor uheldig at megler har markedsført boligen med utleiedel/hybel når det viser seg at denne ikke var godkjent for varig opphold. Det at hybelen og deler av kjelleretasjen ikke var lovlig innredet og at det dermed manglet nødvendig ferdigattest var det noe megler på sin side burde ha forstått etter opplysninger fra både takstmann og selger.

For oss kan det derfor se ut til at megler har markedsført boligen i strid med forbrukertilsynets veileder. Det er imidlertid avhendingslovens bestemmelser i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger vi skal ta stilling til, og selv om meglers opptreden er en del av denne vurderingen må det ses hen til det totale opplysningsbildet, jf. FinKN 2024-891.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til det motsatte resultatet. Nemnda legger særlig vekt på at hybelen er gitt en meget sentral plassering i markedsføringen av boligen. Ikke et eneste sted i selve prospektet fremgår det at hybelen ikke er godkjent for varig opphold – selv om megler forutsetningsvis må ha kjent til dette. Nemnda anser det i denne sammenheng særlig påfallende at akkurat punkt 17.1 i selgers egenerklæring er utelatt fra meglers "sammendrag av egenerklæringen", jf. prospektet s. 13. Både punkt 17 og 18 er her inntatt, hvorav punkt 17 lyder:

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Egen inngang kjeller. Leier ut stue, soverom, kjøkken og bad. Ikke adskilt fra resten av huset. Lydisolert branndør imellom.

Punkt 17.1, som altså er det sentrale stedet i egenerklæringen der manglende godkjenning av hybelen fremgår, er utelatt. I en slik kontekst mener nemnda det foreligger en underkommunikasjon av hybelens ulovlighet og dermed en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda finner også at innvirkningskriteriet må anses oppfylt.

Det er etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger mangel for selger selv etter avhl. § 3-7 eller etter avhl. § 3-2 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 69 695, som etter fradrag for egenandelen iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd utgjør kr 59 695, i tillegg til forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2. Kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).