

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-77

1.2.2024

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

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

Kjeller ("*disp og hobby-rom*") ikke godkjent for varig opphold – opplyst at "*Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde er i henhold til dagens forskriftskrav*" – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En bolig oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 2,575 mill., og overtatt av kjøper 3.6.20. Eiendommen ble markedsført med et areal i P-rom på 157 kvm og BRA på 168 kvm. Samtidig ble det opplyst at P-rom ikke nødvendigvis var godkjent for den aktuelle bruken. I boligsalgsrapporten oppga takstmann at det ikke forelå dokumentasjon på at alle rom var godkjent og byggemeldt, samt at kjelleren var byggemeldt som "*rom for disp og hobby-rom*". Det ble også opplyst at boligen oppfylte dagens krav til rømningsveier, dagslysflate og takhøyde. Etter overtakelsen avdekket kjøper at korrekt areal i P-rom var 128 kvm, og at kjelleren ikke kunne brukes til varig opphold, da den ikke var byggegodkjent og heller ikke oppfylte gjeldende forskriftskrav til rømningsveier, dagslysflate og takhøyde. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at opplysningene som ble gitt ved salget var korrekte. Nemnda kom til at selgers takstmann ga uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 362 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik og rom ikke godkjent for varig opphold, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-etasjes enebolig i Nordland oppført i 1977.

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

FAKTA

Velholdt enebolig med 4 soverom i et rolig og barnevennlig område. Garasje

Enebolig bolig på 3 plan (kjeller, 1.etasje og loft) (...)

Antall soverom***

4

*** 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.

Kjeller

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av

boligens muligheter.

(...)

BEBYGGELSEN

... P-rom: 157 kvm BRA: 168 kvm ...

(...)

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

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

(...)

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

27.07.1977

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden byggeåret, og det var krysset av for at selger hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller hadde selger krysset av "nei". På oppfølgingsspørsmål om innredning/bruksendring var godkjent av bygningsmyndighetene hadde selger krysset av "nei". Det var også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse/ferdigattest.

I boligsalgsrapporten fremgikk det at boligens areal var på til sammen 168 kvm BRA, hvorav 157 P-rom. Kjeller ("*Hall m/trapp, vaskerom, bod 1, bod 2, 2 soverom*") var på 59 kvm BRA, hvorav 49 kvm P-rom. Det ble videre opplyst om følgende:

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

Svar: Nei Kommentar: Ifølge byggemeldt tegninger er en del av kjelleren byggemeldt som rom for disp og hobby-rom, Kjelleren er i senere tid innredet med b.l.a soverom og kjellerstue.

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier

Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.

(...)

AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden ...

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

(...)

ROMFUNKSJONER FOR P-ROM

Denne kontrollen utføres kun når det ikke er fremlagt byggesøkte og godkjente tegninger av boligen, eller når tegningene ikke samsvarer med den faktiske bruken. Kontrollen består i å vurdere takhøyde, dagslysflate og rømningsveier opp mot gjeldende forskriftskrav. Dette gir en indikasjon på hvorvidt rommene er egnet til bruk for varig opphold. Vær imidlertid oppmerksom på at kontrollen ikke er en fullstendig vurdering av om rommene vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring.

(...)

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)

Svar: Nei Kommentar: Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde er i henhold til dagens forskriftskrav (NS 3600 tabell C.1 rad 13). NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,575 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.7.20, og overtatt av kjøper den 3.6.20.

I en fremlagt befaringsrapport fra takstmann M. fremgikk det at kjøper hadde planer om å lage en utleiedel i underetasjen, og at det ved takstmannens befarings ble avdekket flere utfordringer med hensyn til rømning og brannsikkerhet, noe kjøper på dette tidspunktet ikke var klar over. I befaringsrapporten sto det bl.a.:

AVVIK I TIDLIGERE SALGSOPPGAVE OG TILSTANDSRAPPORT

Salgsoppgaven inneholder flere avvik, og de vesentligste i sakens anledning er følgende;

1. Boligen er markedsført med 4 soverom og 2 stuer (se salgsoppgaven side: 5, 14, 19-21, 30, 35). Dette er i og for seg riktig, men soverommet og kjellerstuen i kjelleretasjen er ikke godkjent av bygningsmyndighetene (X. kommune), og det er heller ikke godkjent rømningsvei i fra kjelleretasjen. Med andre ord er verken soverommet eller kjellerstuen i kjelleretasjen tillatt å benytte som "rom for varig opphold".
2. Boligen ble i finn-annonsen som lå ute i markedet i 2019/2020 (187 dager før salget fant sted den 20.05.2020) markedsført med bilder og tekst av både soverommet og kjellerstuen i kjelleretasjen.
3. I tilstandsrapporten som følger salgsoppgaven står det på side 13 at det ikke er noen avvik fra gjeldende forskrift hva gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Dette stemmer ikke da det ikke er godkjent lysinnslipp og rømningsvei iht. dagens forskriftskrav.
4. Bruksarealet avviker med 2 m². Det vil si at boligen er 2 m² mindre enn hva den ble annonsert med i 2019/2020. Avviket på 2 m² kommer i all hovedsak av at boden i loftsetasjen ikke er måleverdig i sin helhet pga. skråhimling. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", figur 1 side 17. NB! Det bemerkes at undertegnede takstmann har hensyntatt det faktum at nåværende eier har innvendig etterisolert/utlektet deler av boligen (stuen og den ene kjøkkenveggen samt én soveromsvegg (22 lm x 48 mm) som til sammen utgjør 1,06 m²).
5. Boligen er definert/annonsert som en "enebolig", men er i realiteten en "kjedet bolig". En enebolig er i de aller fleste tilfeller noe mer attraktiv (les; har en noe høyere kvadratmeterpris) enn en kjedet enebolig.

Av ovennevnte avvik (1-5), så har undertegnede takstmann i sin markedsprisvurdering av en antatt markedsprisdifferanse (se avsnitt litt lengre ned i rapporten) IKKE hensyntatt punkt 5, samt også kun marginalt hensyntatt punkt 4. Det er med andre ord avviket mht. feil opplyst antall soverom og stuer som undertegnede har vurdert i denne rapporten, da det vil være av vesentlig betydning om en bolig har 3 eller 4 soverom og ei eller to stuer.

Det er også et faktum at P-ROM-arealet i kjelleretasjen utgjorde hele 31,2 % av det boligens totale P-ROM-areal ved annonseringen i 2019/2020. I og for seg ikke noe galt i det, men ettersom verken soverommet eller kjellerstuen i kjelleretasjen var tillatt å benytte slik boligen fremstod ved eierskiftet den 20.05.2020 (og fremdeles fremstår), så burde dette etter takstmannens skjønn kommet tydelig frem i salgsoppgaven/markedsføringen. Dette kan derfor til en viss grad og med stor sannsynlighet ha påvirket salgsprisen den gang.

(...)

ANTATT MARKEDSPRISDIFFERANSE

Som nevnt var verken soverommet eller kjellerstuen i kjelleretasjen tillatt å benytte slik boligen fremstod ved eierskiftet den 20.05.2020.

Soverommet har et P-ROM-areal på 13,76 m², og kjellerstuen et P-ROM-areal på 14,90 m² (til sammen 28,66 m²). Kvadratmeterprisen var som nevnt ved eierskiftet den 20.05.2020 kr. 16 401,27, noe som tilsvarer at soverommet og kjellerstuen i kjelleretasjen har en "matematisk verdi" pålydende kr. 470 060,-. Det skal dog sies at et P-ROM-areal i en kjelleretasje normalt har en lavere "verdifaktor2 enn et P-ROM-areal over bakken, og takstmannen har derfor også hensyntatt dette i sitt skjønn. Likeledes er det også differensiert mellom egentlig og uegentlig arealavvik.

(...)

KONKLUSJON

Alt i alt mener undertegnede takstmann at hvis boligen hadde blitt solgt med riktige opplysninger mht. soverommet og kjellerstuens status. Det vil si kun 3 godkjente soverom og ei stue (ikke 4 soverom og 2 stuer) så ville markedsprisen i det tidsrommet da boligen ble solgt i mai 2020 trolig vært om lag kr. 300 000,- lavere. Og hvis arealet hadde blitt korrekt opplyst ved forrige eierskifte, dvs. 2 kvadratmeter mindre enn hva det den gang ble opplyst til å være, så ville dette skjønnsmessig i mai 2020 kan ha utgjort om lag kr. 25-30 000,- ("da-verdien") i en antatt markedsprisreduksjon. Og som nevnt noe mer i fremtiden ifm. et fremtidig salg/eierskifte.

Med andre ord ville trolig eiendommen den 20.05.2020 ha blitt solgt for om lag kr. 2 250 000,- om opplysningene hadde vært riktige. Dette i tråd med en antatt fornuftig markedspris tatt i betraktning nevnte avvik i denne rapport.

Foretaket har fremlagt e-post av 6.12.23 fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget, hvor takstmannen påpekte at det var beskrevet i rapporten at rom i kjelleren ikke var godkjent eller byggemeldt. Takstmannen uttalte:

Rommet er godkjent for disp og hobbyrom. Kjelleren er byggemeldt og godkjent samt følger forskriftene fra da bygget ble oppført, altså 1977 ifølge ferdigattest. Da sier det seg selv at det er forskrifter fra godkjent byggemelding som skal følges.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og selgers kontraktsmedhjelpere ga mangelfulle og uriktige opplysninger om at det var oppholdsrom i underetasjen som oppfylte forskriftskrav til rømning, dagslysinnslipp og takhøyde, og at det også forelå et større arealavvik, hovedsakelig som følge av at kjellerrommene ikke var P-rom. Det var ikke anledning til å markedsføre rom til annet formål enn hva de var byggemeldt til.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditap på kr 350 000, samt prisavslag eller erstatning etter avhl. § 4-14 for sakkyndigkostnader på kr 12 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det var korrekt å vurdere kjellerarealene som P-rom, og at måleavviket under skråtaket skyldtes kjøpers etterisoleringsarbeider. Takstmann M. tok ikke hensyn til at kjøper hadde etterisolert boligen innvendig ved hans befaring. Foretaket har videre anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten, da opplysningen måtte forstås slik at kjelleren oppfylte dagens krav etter forskriften, så lenge det ble brukt som disponibelt rom eller hobbyrom. Det var ikke dokumentert forskriftsavvik når det gjaldt rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde, og det ble dessuten opplyst at bruksendringen av kjelleren ikke var omsøkt og godkjent. Foretaket viste til uttalelsen fra takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det anførte arealavviket ikke utgjorde en mangel i avhendingslovens forstand. Sekretariatet mente imidlertid at det var gitt uriktige opplysninger om at forskriftskravene til underetasjen var ivaretatt, jf. avhl. § 3-8. Prisavslaget ble skjønnsmessig satt til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

I boligsalgsrapporten ble takstmannen spurt om det var avvik fra gjeldende forskrift når det gjaldt rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Takstmannen hadde her krysset av "nei" og skrevet at:

"Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde er i henhold til dagens forskriftskrav (NS 3600 tabell C.1 rad 13).

NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser."

Takstmann M. har forklart at dette ikke stemmer, og at det er avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder både takhøyde, rømningsvei og dagslysinnslipp.

Sekretariatet vil påpeke at det med fordel kunne vært lagt frem uttalelser fra de to takstmennene hvor de begrunnet sine vurderinger nærmere. For vår del må vi bygge på det mest sannsynlige faktum, og ut ifra de fremlagte bildene av kjellerrommene anser vi det mest sannsynlig at takstmann M. har rett – i det minste delvis. Det er for så vidt vanskelig for oss å gjøre oss opp en bestemt mening om takhøyden og dagslysinslippet kun ut ifra bildene i saken, men vi har derimot vanskelig for å se at vinduene i kjelleretasjen kan benyttes til rømning. Det vises til at vinduene er svært små og plassert høyt over gulvet. Det er ellers uklart om vinduene i det hele tatt kan åpnes.

For øvrig er det tilsynelatende ingen utgangsdører fra kjelleretasjen, kun en trapp opp til hovedetasjen.

Følgelig anser vi det mest sannsynlig at opplysningene om at forskriftskrav var ivarettatt som objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Bestemmelsen i avhl. § 3-8 er objektiv, og det er sånn sett uvesentlig om de uriktige opplysningene skyldtes en simpel utfyllingsfeil eller en feilvurdering fra takstmannens side. Vi vil likevel påpeke kort at vinduenes størrelse og utforming må ha vært synbare for takstmannen, og at nemnda fant grunnlag for takstidentifikasjon etter avhl. § 3-7 i FinKN 2014-288 og FinKN 2020-597, som gjaldt manglende rømningsvei fra hhv. loftsetasje og kjelleretasje.

I FinKN 2014-288 mente nemnda at det også var grunnlag for megleridentifikasjon etter avhl. § 3-7. Sekretariatet finner også i denne saken grunn til å stille spørsmål ved om megleren, som hadde sett kjelleretasjen og lest boligsalgsrapporten, og som attpåtil var kjent med den manglende ferdigattesten, skulle ha reagert på at det kunne være forskriftsavvik og gjort nærmere undersøkelser som ville avdekkes disse.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets vurdering. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser om at takstmannen kun har vurdert forskriftskravene opp mot den eldre/originale godkjente planløsningen, men kan ikke se at foretaket kan høres med dette. I boligsalgsrapporten s. 12 beskrives rommene i kjelleren som soverom, og premissene for rapporten er den faktiske bruken på befaringstidspunktet. Spørsmålet som stilles takstmannen er om dagens forskriftskrav (NS 3600 tabell C1 rad 13) er oppfylt, og sammenholdt med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-21 siste punktum om at takstmannen skal opplyse om åpenbare manglende rømningsveier han avdekker, mener nemnda at det er faktisk og synlig bruk som må være styrende. I alle fall mener nemnda at selgersiden må bære risikoen for en eventuell uklarhet på dette punktet.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det mest sannsynlig foreligger megleransvar på dette punktet.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, er nemnda enig med sekretariatet i at dette er krevende å fastsette. Etter en konkret vurdering finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling av kr 200 000:

Sekretariatet har som nevnt kommet til at det ikke foreligger mangelsansvar når det gjelder anført arealavvik og manglende byggegodkjenning for underetasjen. Når den kontraktsmessige balansen skal gjenopprettes, er det opplysningssvikten om at forskriftskravene var oppfylt som kjøper skal kompenseres for. Det er ikke avklart hva det vil koste å innfri forskriftskravene. I den grad slike arbeider er kostbare, kan det være rom for å spørre om verdireduksjonen beløpsmessig "klart" skiller seg fra kostnadene ved å gjøre tiltak som innfrir forskriftskravene.

Sekretariatet må ta stilling til saken slik den fremstår for oss, og vi har etter en konkret og skjønnsmessig vurdering, som riktignok har bydd på tvil, kommet til at kjøper passende kan tilkjennes et prisavslag stort

kr 200 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for erstatning tiltres.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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