

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-891

3.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – antall soverom – opplyst om "2(3)-roms" – megleransvar/takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En leilighet oppført i 1963 ble solgt for kr 4,3 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.22. Leiligheten ble i Finn-annonsen og i overskriften i salgsprospektet omtalt som en "2(3)-roms". I øvrige salgsdokumenter ble leiligheten omtalt som en 2-romsleilighet, med 1 soverom. Det fremgikk også av tilstandsrapporten at omkleddningsrommet – som ved salget var innredet og benyttet som soverom – ikke var godkjent til dagens bruk. I forbindelse med videresalg av leiligheten oppdaget kjøper at det ikke ville være mulig å gjøre om leiligheten til en 3-roms. Kjøper har fremlagt meglervurderinger som la til grunn at omkleddningsrommet aldri kunne bruksendres til et eget soverom da det ikke var mulig å etablere vindu i dette rommet, samt at deler av rommet var byggemeldt som kott. Kjøper har anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger som følge av at leiligheten ble markedsført som en 2(3)-roms. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ved salget ble gitt tydelige opplysninger om at omkleddningsrommet ikke var godkjent som soverom. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 325 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at boligen er markedsført som en 2(3)-roms leilighet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1963.

I Finn-annonsen ble boligen markedsført som en *"Pen og lys 2(3)-roms med god planløsning"*. Det var angitt *"Soverom: 1"* og *"En pen og innbydende 2-roms leilighet (..)"*.

I salgsprospektets innledning var overskriften:

Pen 2(3)-roms med god planløsning

Videre fremgikk følgende av prospektet:

En pen og innbydende 2-roms leilighet

(...) Primærrom

U.etg. P-rom: 52 m². Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom og omkleddningsrom.

(...) ANTALL SOVEROM 1

Se for øvrig informasjon under punktet "areal", og eventuell kommentar under "innhold" feltet.

(...) Leiligheten som ligger i underetasjen inneholder:

Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom og omkleddningsrom.

(...) Omkleddningsrom:

Praktisk walk-in closet med garderobeskap. Garderobeskap medfølger

(...) BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest for nybygg blokk, datert 18.03.1966 og fasaderehabilitering, datert 17.12.1998. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I tilstandsrapporten ble det innledningsvis under "*Beskrivelse av eiendommen*" opplyst:

Leiligheten har stue/kjk, soverom, gang, bad og ett stort omkleddningsrom. Omkleddningsrommet benyttes i dag til soverom, men dette er ikke godkjent bruk.

Videre opplyste takstmannen følgende under "*Arealer*":

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. Omkleddningsrom benyttes i dag til soverom, denne bruken er ikke godkjent.

På spørsmål om det var påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde, hadde takstmannen krysset av "*Nei*".

De fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2017.

Boligen ble solgt for kr 4,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.6.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

I forbindelse med salgsprosess i september 2023, oppdaget kjøper at det ikke ville være mulig å gjøre om boligen til en 3-roms. Kjøper reklamerte til foretaket den 12.10.23.

Kjøper har fremlagt en vurdering fra megler B.:

I dette tilfellet har man brukt 2(3) roms leilighet i overskriften i annonsen som har vært markedsført. Det er det første man ser og følgelig en lovnad om et potensial som ikke egentlig eksisterer fullt ut. For dette "ekstra" rommet er ikke et soverom og kan heller ikke slik jeg ser det brukes til å bli et godkjent soverom. Derfor vil dette rommet aldri kunne bli et soverom på papiret og leiligheten derav i sin tur igjen aldri kunne bli en 3-roms. For en forbruker som kanskje kjøper bolig 2-4 ganger gjennom et liv kan det være vanskelig å se sammenhengen om hva som faktisk kan bli et soverom, hva som anses som et soverom og hva som uansett kun vil regnes som bod/disponibelt rom.

Prisantydningen tatt i betraktning er relativt riktig sett i lys av et budrundemarked og som en 2 roms leiligheten i dette området på det aktuelle salgstidspunktet synes jeg. Videre har det vært en relativt heftig budrunde som jeg mener fort kan ha blitt påvirket av overnevnte som trolig ikke ville vært tilfelle om boligen hadde vært markedsført som en 2-romsleilighet.

Derfor er min mening at man har skapt en "fiktiv" budrunde som har dratt prisen ekstra opp i dette tilfelle. Hadde du bydd like mye om du hadde vist at leiligheten uansett var begrenset til 1 soverom? Jeg tror svaret fort er nei her.

Jeg legger derfor til grunn at det er snakk om en verdiforringelse/tap på ca 300.000-400.000. Dette med noe fratrekk da rommet i mine øyne må anses som en relativ stor bod/disponibelt rom og derav kan benyttes som gjesterom, kontor osv. Ingen kan heller hindre deg i å bruke dette som et soverom, men det kan altså ikke markedsføres som et soverom eller et rom som kan gjøres om til et godkjent soverom.

Kjøper innhentet også uttalelse fra megler K., og fra hans vurdering hitsettes:

Planskissen fremkommer ikke i salgsoppgaven. Videre er det i salgsoppgaven gitt følgende informasjon:

"Omkleddningsrom: Praktisk walk-in closet med garderobeskap."

Det foreligger ingen informasjon om at "rommet" ikke er godkjent til varig opphold. Dessuten er markedsføringen villedende jfr. markedsføringsloven §§ 6, 7 og § 8 i tillegg til forbrukertilsynets veileder til markedsføring av eiendomsmeglertjenester. Det er ikke mulig å bruke andre rom til et eget rom, fordi det

mangler vindu. Det er heller ikke mulig å etablere vindu fordi området befinner seg under bakkenivå. Det er derfor villedende å omtale leiligheten som en 2(3)-roms leilighet, fordi leiligheten aldri vil bli bruksendret til en 3-roms leilighet. I markedsføringen er alkoven innredet og brukt som et "soverom".

Samtidig reagerte jeg på at det kun var 1,5 kvm. bod, og jeg antok derfor at leiligheten opprinnelig var innredet med innvendig bod. Jeg har derfor innhentet tegninger. Det foreligger byggemeldinger fra 1, 2 og 3 etasje i tillegg til diverse fasadetegninger, men ikke for underetasjen. Deretter undersøkte jeg rørtegnene/rørføringene gjennom bygget. Det fremkommer i disse tegningene at deler av alkoven er byggemeldt som kott. Dette utløser krav til bruksendring og det må byggemeldes. Denne informasjonen skulle vært opplyst da eiendommen ble solgt.

Eiendomsmegler plikter å kontrollere byggemeldte tegninger. Dette følger av rettspraksis. Eiendommens byggemeldinger er ikke fremlagt i salgsoppgaven, og det legges til grunn at disse tegningene ikke er oversendt kjøper før avtaleinngåelse. Uavhengig av om tegningene er oversendt før avtaleinngåelse, fjerner ikke dette meglerens plikter til å informere om avvikene. Dersom disse opplysningene var fremlagt i salgsoppgaven, er det sannsynlig at eiendommen vil vært mindre interessant i markedet. Årsaken til dette er usikkerheten. Det er ikke ønskelig å kjøpe seg inn i et problem, og da velger en forbruker som regel andre alternativer

Markedspris/ verdiforringelse:

Ut fra en samlet vurdering av feil/mangler ved byggemeldinger og feil opplysninger om antall rom vil utgjøre en verdiforringelse på ca. kr 250 000

Kjøper fremsatte etter dette et krav om prisavslag på kr 325 000. Kjøper har da lagt til grunn en mellomverdi av verditapet estimert av megler B. og megler K.

I Forbrukertilsynets veiledning for markedsføring av bolig fremgår følgende:

1.2. Om veiledningen

(...)

Veiledningen gir uttrykk for krav som lovverket stiller til markedsføring av bolig. Formålet med veiledningen er å sikre at alle former for markedsføring, som annonser og salgsoppgaver, gir en balansert, veiledende og korrekt fremstilling av den aktuelle boligen. Målet er at alle vesentlige forhold ved boligen kommer frem på en klar og tydelig måte, slik at forbrukeren ikke blir villedet.

Der veiledningen bruker ordene "skal", "må" eller lignende, er dette absolutte krav i loven, og det vil være et brudd på loven dersom næringsdrivende ikke følger disse kravene. Der veiledningen bruker ordene "bør", "det er viktig at", "Forbrukertilsynet anbefaler" eller lignende, så har Forbrukertilsynet ikke tatt stilling til om det i alle tilfeller vil være i strid med loven å ikke følge disse kravene, men vil vurdere dette konkret i hvert tilfelle.

3.3.2. Eierforhold, areal, tomt, boligtype, antall soverom, alder, byggemåte og beliggenhet

(...)

Antall soverom

Når antall soverom skal angis i markedsføringen, skal kun rom som er godkjent til bruk som soverom inkluderes, hvis ikke kan dette være i strid med markedsføringsloven. Dette gjelder også opplysninger om antall soverom i filterfunksjonen på søkemotorer. Soverom som ikke er godkjent, eller soverom det hefter usikkerhet ved godkjenningen til, kan beskrives ellers i markedsføringen.

For å finne ut hvilke rom som er godkjent som soverom, plikter eiendomsmegler å innhente plantegninger fra kommunen. Dersom boligen har avvik fra plantegningene, for eksempel at det ikke er søkt bruksendringer på et av rommene til soverom (der det er slik søknadsplikt), så kan ikke dette rommet markedsføres som soverom.

Eksempel: Boligen har 4 rom som benyttes som soverom, men bare 3 av disse tilfredsstiller kravene til godkjenning. Her skal antall soverom angis til 3, og at det gis en nærmere beskrivelse av det siste rommet i salgsoppgaven.

Dersom det ikke er mulig å finne ut av om soverommet er godkjent eller ikke, må det foretas en konkret helhetsvurdering av rommets egenskaper. Rom som åpenbart ikke er godkjent som soverom, bør ikke

oppføres som soverom i markedsføringen.

Eksempel: Boligen har ett rom i kjelleretasjen som benyttes som soverom. Rommet har et lite vindu som ikke kan brukes som rømningsvei. Her anbefaler vi at rommet ikke markedsføres som soverom.

Foretaket fremla et bilde av boligens planløsning hentet fra Eiendomsverdi, hvor det omtvistede rommet var betegnet som "sovealkove".

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kjøper, i lys av markedsføringen av boligen, kunne forvente at boligen hadde potensial til å gjøres om en til 3-roms leilighet. Det ble anført at selger og/eller selgers representanter hadde tilbakeholdt opplysninger om at boligen aldri kunne gjøres om til en 3-roms, samt at det for deler av boligen måtte søkes om bruksendring da deler av omkleddingsrommet var byggemeldt som kott. Kjøper har også anført at markedsføringen av leiligheten som en "2(3)-roms" var uriktig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 325 000.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har bestridt at leiligheten ble markedsført med muligheter for å gjøres om til en 3-roms. Det var ifølge foretaket ingen konkrete opplysninger som tilsa at det aktuelle rommet kunne omgjøres til rom til varig opphold, tvert imot tydelig opplyst at rommet ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. Foretaket kunne dermed ikke se at det foreligger avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, og heller ikke en mangel etter de øvrige bestemmelsene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8. Kjøper har anført at han slik leiligheten var markedsført, hadde en berettiget forventning om at den kunne gjøres om til en 3-romsleilighet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at denne saken utgjør et grensetilfelle, og nemnda har ved vurderingen av saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard, Bones, og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar i denne saken.

Det er på det rene at i overskriften til annonsen på Finn og i salgsprospektet, er leiligheten omtalt som en "2(3)-roms". I den øvrige salgsdokumentasjonen er leiligheten omtalt som en 2-roms leilighet, og det er flere steder opplyst at den har ett soverom. Som det fremgår av sekretariatets drøftelse, var det omtvistede rommet innredet som et soverom, men det var i salgsdokumentasjonen omtalt som et "omkleddingsrom" eller "walk in closet". På plantegningen var rommet omtalt som en "sovealkove". I tilstandsrapporten ble det under to punkter opplyst at "Omkleddingsrommet benyttes i dag til soverom, denne bruken er ikke godkjent".

Det er etter flertallets syn flere forhold som tilsier at markedsføringen av leiligheten var villedende. Nemnda skal imidlertid ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen ble i denne saken markedsført som en "2(3)-roms" leilighet i overskriften, både i Finn- annonsen og i salgsprospektet. Slik saken fremstår for oss, var dette ikke en korrekt betegnelse av boligen. All øvrig informasjon som ble gitt ved salget gir imidlertid klart uttrykk for at det er tale om en 2-roms leilighet (1 soverom), og i tilstandsrapporten fremgår det tydelig at bruken som soverom "er ikke godkjent".

I tilfeller hvor det er gitt ulike eller motstridende opplysninger om boligens areal, er det uttalt følgende i Prop. 44 L (2018-19) s. 87:

"I slike tilfeller må det avgjørende bli kjøperens berettigede forventninger ut fra den samlede dokumentasjonen. Det kan ofte være nærliggende å legge mest vekt på den arealopplysningen som fremgår sentralt i salgsoppgaven, i boligannonser osv."

Se tilsvarende i FinKN 2024-102, som gjaldt motstridende opplysninger i salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

Sekretariatet er enige i at det fremstår som uheldig at overskriften som ble brukt ved markedsføringen av boligen ikke er i samsvar med den øvrige beskrivelsen av boligen. Etter en samlet vurdering av opplysningene som ble gitt ved salget, fremstår det imidlertid som at kjøper på en tilstrekkelig tydelig måte har fått korrekte opplysninger. At boligen omtales som en "2(3)- roms" kan i alle tilfeller ikke forstås slik at det er tale om en 3-roms leilighet.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik flertallet ser det, foreligger det ikke en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 når den samlede dokumentasjonen ses i sammenheng. Selv om flertallet er enig i at det var klart uheldig at leiligheten ble markedsført som en "2(3)-roms" leilighet, så hadde ikke kjøper ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget en berettiget forventning om at leiligheten var en 3-roms leilighet. Leiligheten var følgelig i samsvar med det kjøperen kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Flertallet kan heller ikke se at det ut fra en samlet vurdering av opplysningsbildet var gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, og uansett er ikke lovens innvirkningsvilkår oppfylt når opplysningene ses i sammenheng, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Videre er flertallet enig med sekretariatet i at megleren og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget, burde ha gitt opplysninger om at omkleddningsrommet som ble brukt som soverom hadde fysiske mangler som medførte at det ikke kunne godkjennes som soverom. Det var imidlertid opplyst at bruken av omkleddningsrommet som soverom ikke var godkjent og det ligger en betydelig risiko i denne opplysningen. Når dette ses i sammenheng med at leiligheten i all salgsdokumentasjon ut over overskriften, ble omtalt som en 2-roms leilighet, kan ikke flertallet se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven heller ikke når dette forholdet hensyntas.

Flertallet er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 i denne saken.

Mindretallet – Iversen og Norman – bemerker:

Mindretallet har kommet til motsatt resultat, og anser ikke saken som et grensetilfelle. Det foreligger etter mindretallets syn en mangel etter avhl. § 3-8.

Boligen ble markedsført som en "Pen 2(3)-roms" i overskriften, både i Finn-annonsen og i salgsprospektet. I brødteksten i prospektet er leiligheten beskrevet som en "2-roms leilighet". Det omtvistede arealet er gjennomgående betegnet som "omkleddningsrom" med "praktisk walk-in closet med garderobeskap."

I takstrapporten er følgende opplyst under overskriften "Presiseringer", i delen som gjelder tilstandsrapportens avgrensninger (s. 22):

Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

(...)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Takstmannen har opplyst at omkleddningsrommet ikke er godkjent til dagens bruk som soverom, hvilket medfører en ulovlig bruksendring, jf. også nærmere informasjon om ulovlige

bruksendringer på s. 18 i takstrapporten. Omkleddningsrommet som var ulovlig bruksendret, skal altså i henhold til mandatet i rapporten vurderes etter dagens tekniske forskriftskrav. Det er i denne konteksten man må lese spørsmålet på side 19 i rapporten som er formulert slik:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

(...)

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? [NEI]

Hele formålet med spørsmålet er at takstmannen skal foreta en selvstendig vurdering av om rom som er ulovlig bruksendret oppfyller dagens krav til varig opphold mtp. rømningsvei, dagslys og takhøyde. Dette fremgår altså av mandatet i rapporten, men følger også av NS 3600:2018 pkt. 14.4, jf. tabell A1 rad 13.

Mindretallet viser videre til FinKN 2024-77 som gjaldt et tilsvarende spørsmål i en tilstandsrapport. En samlet nemnd kom til at foretakets innsigelse om at "takstmannen kun har vurdert forskriftskravene opp mot den eldre/originale godkjente planløsningen" ikke kunne høres. Videre uttalte nemnda:

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.

Det er dermed klart at takstmannen har gitt en uriktig opplysning ved å svare "nei" på spørsmålet. Takstmannen er klart å bebreide for denne feilopplysningen, da det ikke kan være særlig tvilsomt at omkleddningsrommet skal vurderes etter dagens forskriftskrav. Selger identifiseres som kjent med takstmannen.

Takstmannens feilopplysning bidrar klart til å gi kjøper en berettiget forventning om at leiligheten kunne ombygges til en 3-roms, særlig tatt i betraktning markedsføringen av leiligheten som en "2(3)-roms".

Feilopplysningen kan heller ikke anses rettet. Det opplyses om at dagens bruk ikke er godkjent, men det er en klar forskjell på en opplysning om at rommet ikke er formelt godkjent, og en opplysning om at rommet ikke har de kvalitetene som skal til for å kunne bli godkjent. Videre er det nettopp på bakgrunn av denne opplysningen at kjøper leser spørsmålet om avvik fra krav til varig opphold som er besvart "nei". Kjøper må kunne stole på at takstmannens opplysninger er riktige. Det vises til forskrift til avhendingslova hvor selve formålet med forskriften er å sørge for at det utarbeides tilstandsrapporter "av høy kvalitet", slik at forbrukere får et "betryggende informasjonsgrunnlag" før et boligkjøp, jf. § 1-1. Det vises også til forskriftens § 1-4 som krever at den bygningssakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en "tydelig og forbrukervennlig måte".

Selv om det kan virke selvmotsigende at et rom uten vindu ikke har avvik fra krav til bl.a. dagslysflate, kan det ikke forutsettes at den alminnelige kjøper har kunnskap om forskriftskravene, og uansett er det slik at selgers informasjonsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det vises også til FinKN 2024-77, hvor en samlet nemnd kom til at en eventuell uklarhet måtte være selgers risiko.

Avslutningsvis vil mindretallet legge til at formålet bak veilederen til Forbrukertilsynet er å sikre at markedsføringen av boliger skjer om en måte som er fri for villedende handelspraksis. Tilsynsmyndighetene har begrenset mulighet til å følge opp alle tilfeller av ulovlig praksis, og ved å knytte sivilrettslige virkninger til brudd på markedsføringsloven vil det vesentlig øke den

preventive effekten i regelverket.

Etter mindretallets syn er det klart at den uriktige opplysningen i takstrapporten, sammenholdt med markedsføringen av leilighetene som en "2(3)-roms", må antas å ha virket inn på avtalen.

Det foreligger etter dette en mangel, jf. avhl. § 3-8. Siden vi er i mindretall, utmåles det ikke prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Stian Bones (bransjerepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).