

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-10

3.1.2025

HDI Global Specialty SE

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

Uriktig opplysning om antall soverom – utmåling av prisavslag – verditap ved videresalg? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.18. I salgsprospektet ble leiligheten gjennomgående markedsført med to soverom. I tilstandsrapporten var det imidlertid opplyst at "Opprinnelig bad er ombygget, og fremstår som bad og soverom." Takstmannen påpekte at det var bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjorde om rommet skulle defineres som P-rom eller S-rom. I forbindelse med kjøpers videresalg av boligen, ble det avdekket at det ene "soverommet" ikke var godkjent, og kjøper anførte dermed at selger hadde gitt uriktige eller misvisende opplysninger om antall soverom. Kjøper videresolgte boligen uten at mangelsforholdet ble søkt godkjent hos kommunen, og foretaket anførte derfor at kjøpers tapsbegrensningsplikt var krenket. Foretaket kunne uansett ikke se at det var grunnlag for mangelsansvar og avslo kjøpers krav med henvisning til opplysningene i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 25 680, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en andelsleilighet i Oslo oppført i 1987.

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

Toppleilighet med solrik balkong, parkeringsplass, 2 soverom, ca 4,73 meter takhøyde!

(...)

Arealer og fordeling per etasje:

Primærrom: 64 kvm, Bruksareal: 64 kvm, Bruttoareal: 69 kvm

4.Etasje: Bad, entré, stue, kjøkken, 2 soverom

(...)

Innhold:

(...)

Boligen har 2 soverom, inngangsparti, stue, spisestue, kjøkken og hems. En innholdsrik bolig med sjarm! Beliggende i blokkens 4. etasje har du ingen naboer over deg, og du får full utnyttelse av den generøse takhøyden. Nåværende eier har pusset opp boligen med nytt bad fra 2015, endret planløsning og fått

etablert et ekstra soverom / kontor i tilknytning til kjøkkenet.

(...)

Hovedsoverom ligger i tilknytning til entréen, har rikelig med gulvareal og god plass til stor dobbeltseng. I dag er det etablert oppheng for klær og hyller til øvrig oppbevaring. Her er det mulighet for å tilpasse store garderobeskap dersom man ønsker å skjule dette. Stort takvindu med avslappende himmelutsikt. Soverom 2 har adkomst fra kjøkkenet og har tidligere vært en del av badet. Dette ble etablert som et separat rom i forbindelse med oppussingen av badet i 2015. Rommet har skråtak og plass til seng, eller sovesofa hvis man ønsker å bruke dette som kontor eller TV-stue. Det er stikkontakt i rommet, og takvindu.

(...)

Bad/ Soverom:

Utforming av dusjonen sammen med sprekt flisvalg gir assosiasjoner til et marokkansk bad, en kul variant som kler leiligheten. Man har to gode soverom, og hovedsoverommet har rikelig med gulvareal og god plass til stor dobbeltseng.

(...)

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Ferdigattest datert: 28.03.1988

Fra tilstandsrapporten datert 25.10.18 hitsettes følgende:

Eiendomsopplysninger:

Standard: Leiligheten ligger i 4. etasje og består av: entre, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og hems. Boligen har skråtak, hvor høyden til mønet er ca. 4,37 m. Høyden i entre er ca. 2,20 m.

(...)

Arealer:

(...)

Kommentar areal: Det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til godkjente tegninger. Opprinnelig bad er ombygget, og fremstår som bad og soverom. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Romfordeling:

Bad, entré, stue, kjøkken, 2 soverom.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål i egenerklæringen:

15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
19. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 23.11.18, og overtatt av kjøper den 14.12.18.

I forbindelse med at kjøper skulle videreselge boligen ble det avdekket at det ene "soverommet" ikke var godkjent som soverom. Kjøper reklamerte over forholdet den 5.9.23.

Som dokumentasjon for kravet har kjøper bl.a. fremlagt en reklamasjonsrapport fra takstmann K. datert 16.1.24. I rapporten har takstmann K. redegjort for at boligen ble videresolgt den 27.9.23 for kr 6 200 000 pluss fellesgjeld på kr 161 000, og at salgssummen var kr 300 000 under prisantydning. I reklamasjonsrapporten oppga takstmann K. bl.a. følgende under sin konklusjon:

Konsekvensen av at leiligheten ikke har to soverom som opplyst i salgsdokumentasjonen i 2018 er redusert verdi. Verdireduksjonen er anslått å være 300 000 kr. Dette stemmer godt overens med overstående analyser og faktisk pris på leiligheten ved salg.

Kjøper var i kontakt med takstmann K. vedrørende muligheten til å få det aktuelle rommet godkjent som et soverom, og kjøper har gjengitt følgende:

Rommet som er etablert har ikke tilstrekkelig størrelse eller takhøyde for å bli godkjent som soverom i henhold til § 12-7 i Tek 10. Rommet har skråtak i hele rommets himling som medfører at takhøyden er så lav at rommet ikke er måleverdig i henhold til Norsk standard NS3940:2012. Bygningsvolumer (rom) som har fri høyde over gulv på 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde, er måleverdig og skal regnes med. Under skråtak måles arealet 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m.

Kjøper har også vist til e-post korrespondanse med takstmann H. som ifølge kjøper utarbeidet tilstandsrapporten ved salget i 2023. Takstmann H. bekreftet at det ikke var noe som kunne gjøres for å utbedre rommet og få dette godkjent, ettersom rommet var alt for lite.

Når det gjaldt antatt verdiforringelse har kjøper innhentet en vurdering fra eiendomsmegler S. datert 30.5.24:

Leiligheten ble lagt ut for salg mandag 18.09.23 og ble markedsført i annonse og salgsoppgave med ett soverom. Det medfører at en del interessenter ikke fanger opp annonsen, da mange legger inn søk etter leiligheter med to soverom. En leilighet med to soverom vil alltid treffe en større kjøpegruppe og kan være aktuell for flere mennesker i ulike aldre og livssituasjoner. Leiligheter med tilsvarende størrelse (64 m²) i området har normalt to soverom, og jeg mener det var en klar ulempe at leiligheten måtte markedsføres med kun ett soverom.

(...)

Leiligheten ble solgt onsdag 27.09 for kr. 6 200 000,- etter forhandlinger med en budgiver. Dette var kr. 300 000,- under prisantydning. Til sammenlikning sa eier at det var stor interesse på visning da de kjøpte leiligheten i 2018. Den ble da solgt kr. 210 000,- over prisantydning.

Etter min mening har annonsering med kun ett soverom begrenset interessen for leiligheten. Det er vanskelig å anslå konkret hvor stor påvirkning det kan ha hatt for salgspris, men jeg vil anta i området kr. 250 000,- til kr. 400 000,-.

Kjøper har også fremlagt et notat fra takstmann K. datert 31.10.24:

Rommet som er etablert har ikke tilstrekkelig størrelse eller takhøyde for å bli godkjent som soverom i henhold til § 12-7 i Tek 17. Rommet har skråtak i hele rommets himling som medfører at takhøyden er under 2,2 meter i hele rommet. Rommet er ikke måleverdig i henhold til TEK 17 § 5-4.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at boligen gjennomgående og misvisende ble markedsført med to soverom, samt at takstmannens generelle forbehold ikke kunne tas til inntekt for at kjøper måtte forstå at det ene rommet ikke var godkjent som soverom. Kjøper har videre bestridt at tapsbegrensningsplikten var krenket, og kjøper har særlig vist til at det måtte anses som dokumentert at rommet aldri kunne bli godkjent som soverom.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 300 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 25 680, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova. Foretaket har særlig vist til takstmannens forbehold i tilstandsrapporten og at kjøper her fikk opplysninger som tilsa at rommet ikke var et godkjent soverom. Videre har foretaket anført at kjøper hadde misligholdt tapsbegrensningsplikten i avhl. § 7-2. Foretaket har bl.a. vist til at kjøper ikke hadde forsøkt å få det aktuelle rommet godkjent hos bygningsmyndighetene. Ved en eventuell utmåling, anførte foretaket at kjøpers krav var for høyt og at det ikke var årsakssammenheng mellom det påståtte verditapet og at rommet ikke var godkjent som soverom.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Etter en samlet vurdering, kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken var dokumentert, fant imidlertid ikke sekretariatet forsvarlig grunnlag for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viser bl.a. til følgende fra begrunnelsen:

I nærværende sak har rommet imidlertid "fysiske mangler" da rommet mangler både rømningsvei og dagslys. Det betyr at det ikke bare er den "faktiske godkjenningen" hos bygningsmyndighetene som mangler for at rommet lovlig kan brukes som soverom. Dette burde både takstmann og megler ha forstått, jf. avhl. § 3-7.

Videre bemerker vi også at selger har krysset av for "nei" i egenerklæringsskjemaets punkt 15, 18, og 19. Etter en totalvurdering av det samlede opplysningsbildet har vi dermed kommet til at selger har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Det kan heller ikke være tvilsomt at innvirkningsvilkåret er å anse som oppfylt og det foreligger da en kjøpsrettslig mangel.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har kjøper innhentet ny uttalelse fra takstmann K. I sitt reviderte notat fra 31.10.24 gjennomgår han kravene i TEK 17 og vurderer at rommet heller ikke kan bli godkjent etter de tekniske krav som fremkommer her. Det vises i hans rapport til følgende:

Rommet som er etablert har ikke tilstrekkelig størrelse eller takhøyde for å bli godkjent som soverom i henhold til § 12-7 i TEK-17. Rommet har skråtak i hele rommets himling som medfører at takhøyden er under 2,2 meter i hele rommet.

Rommet er ikke måleverdig i henhold til TEK 17 § 5-4. Bruksareal (BRA) (2)

Foretaket har så vidt nemnda kan se ikke kommentert dette.

Nemnda finner etter dette at det foreligger tilstrekkelig bevismessig grunnlag for å utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. I et videresalgstilfelle gjelder som utgangspunkt uttalelsene i Rt. 2010 s. 1395 avs. 50 om at *"det høyere beløpet må være godtgjort"* og *"kjøperen må dessuten opptre lojalt overfor selgeren og herunder begrense selgerens tap"*.

Om det konkrete verditapet i denne saken har eiendomsmegler S. bl.a. uttalt følgende:

Leiligheten ble solgt onsdag 27.09 for kr. 6 200 000,- etter forhandlinger med en budgiver. Dette var kr. 300 000,- under prisantydning. Til sammenlikning sa eier at det var stor interesse på visning da de kjøpte leiligheten i 2018. Den ble da solgt for kr. 210 000,- over prisantydning.

Etter min mening har annonsering med kun ett soverom begrenset interessen for leiligheten. Det er vanskelig å anslå konkret hvor stor påvirkning det kan ha hatt for salgspris, men jeg vil anta i området kr. 250 000,- til kr. 400 000,-.

Nemnda finner vurderingen av verditapet noe utfordrende, gitt både meglervurderingens uttalte usikkerhet og det vide intervallet som her er angitt. Nemnda har kommet til at det må foretas en relativt skjønnsmessig vurdering, der det bl.a. må ses hen til boligens pris, art og beliggenhet. Fastsettelsen må nødvendigvis bli temmelig konkret, men nemnda har sett noe hen til lagmannsrettens betraktninger i LG-2011-48963 (leilighet i Bergen), og finner at prisavslaget i alle fall ikke bør settes lavere enn det flertallet der landet på. Samlet sett anser nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000, som altså er nedre grense i vurderingen fra eiendomsmegler S.

Kjøper har videre krevd erstatning for egenandel for utgift til advokat med kr 25 680, jf. avhl. § 4-14. Forholdet ligger innenfor selgers kontrollsfære og tilkjennes derfor i tråd med kjøpers krav.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).