

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-307

25.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om soverom – manglende ferdigattest – muntlige opplysninger – megleransvar – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet (eierseksjon) fra 1947 ble solgt for kr 3 335 000 ved kjøpekontrakt datert 30.5.23. Ved salget ble det opplyst om at boligen hadde to soverom. I tilstandsrapporten var det bl.a. inntatt standardtekst om at «*det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM*». Partene var uenige om hva som ble sagt på visning. Ifølge megler, hadde kjøper i likhet med de fleste andre på visning, spurt om det ene rommet var et soverom siden det var så lite. Megler hadde da svart at rommet «*ikke ville blitt godkjent som et soverom etter dagens standard*», men at det hadde vært godt nok for selger og trolig også for andre å kunne bruke som soverom. Megler forklarte videre at det ble opplyst muntlig på visning om manglende ferdigattest for balkong. Kjøper har bestridd at slike opplysninger ble gitt på visning. I forbindelse med videresalg av boligen i 2024, oppdaget ny megler at det ene soverommet var for lite til å kunne defineres som et soverom, og at det manglet ferdigattest for balkong. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte bl.a. at salgsoppgaven manglet grunnleggende informasjon om boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt risikopplysninger om soverommet, og at megler muntlig hadde gitt korrekte opplysninger om forholdene på visning. Nemnda kom til at eiendomsmegleren ga mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om soverom og manglende ferdigattest for balkong, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet (eierseksjon) i Vestland fylke oppført i 1947.

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

Moderne 3-roms leilighet i øverste etasje. Fantastisk utsikt over byfjorden fra stue, kjøkken og altanen To altaner på 7,5 og 9 kvm med sol fra morgen til kveld. Sol på sommerstid fra ca. kl. 08:00 - 15:00 på den ene altanen, og fra ca. kl. 14 til 21.30-22:00 på den andre. Oppusset kjøkken og bad i 2017 Nymalte overflater i flere rom Vedovn og varmepumpe i stue fra 2015 Automatsikringer og rør i rør. Terrasse på fellesarealet fra 2015. Bod i kjeller på ca. 5 kvm og bod på loft med skråtak (gulvareal ca. 13 kvm).

(...)

SOVEROM: 2

(...)

Leiligheten har 2 soverom

(...)

Innhold:

Areal og fordeling pr etasje:

2.etg: 48 kvm BRA / 48 kvm P-rom. Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i P-rom: 2.etg: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Det fremgikk ingen opplysninger i salgsoppgaven om ferdigattest/brukstillatelse.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Byggemåte:

(...)

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Leiligheten består av: entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. Utgang fra stue og soverom til balkonger.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller oppmålt til ca 5 m² og 1 bod på loft med skråtak (gulvflate er målt til ca 13 m²). Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

(...)

Areal og rombeskrivelse:

(...)

Areal:

(...)

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

(...)

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

(...)

Sjekkliste dokumentasjon:

(...) Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år: Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. Selger opplyste å ha bodd i boligen de siste 12 månedene. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

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

Boligen ble solgt for kr 3 335 000 ved kjøpekontrakt signert den 30.5.23.

I forbindelse med videresalg av boligen i 2024 engasjerte kjøper megler A., som avdekket at det ene soverommet ikke var godkjent, og at balkongen manglet ferdigattest. Kjøper har gjengitt forklaring fra megler A.:

Da vi skulle omsette boligen i 2024, ble det avdekket at leiligheten ikke var godkjent som en 3-roms, men som en 2-roms leilighet. Dette ble bekreftet gjennom godkjente tegninger fra X. kommune, som tydelig viste at leiligheten kun var en 2-roms enhet. I dagens marked kan et ekstra soverom ha en verdi på mellom 150.000–300.000 kroner. [Kjøper] var under inntrykk av at han hadde kjøpt en 3-roms leilighet, basert på at dette fremgikk i de fleste tekstene, overskriftene og undertekstene i annonsen.

(...)

Jeg mener at ettersom eiendomsmeglerbransjen og markedsføring av eiendom er strengt regulert av markedsføringsloven, og vi alltid tilstreber å unngå villedende markedsføring i våre annonser, er det avgjørende at en kjøper blir tydelig oppmerksom på hva de faktisk kjøper. Dersom det fremgår klart og tydelig flere steder i annonsen, som i overskriften, i innholdsfortegnelsen på Finn.no, i standardteksten om boligen og videre ned i annonsen, at det er en 3-roms leilighet, vil jeg på det sterkeste hevde at dette er villedende markedsføring.

Foretaket fremla en e-post av 3.7.24 fra megler S., som gjennomførte salget i 2023:

Vedrørende soverom:

- Det fremgår ikke av seksjoneringsbegjæring hva rommene som blir brukt som soverom er definert som.
- I de opprinnelige bygningstegningene står det «værelse» og «kabin.» på de ulike rommene som i dag er brukt som soverom.
- Takstmannen har definert rommene som soverom. Bruken av det minste rommet var også tematisert under visning.
- Vi skriver i salgsoppgaven at det er bruken av rommet som er beskrevet og at bruken kan være i strid med det som rommene er godkjent som.

Terrassen:

- Terrassen er tegnet inn på de ulike kartene hos kommunen, samt at det ligger tegninger av terrassen sendt til kommunen.
- Terrassen det er snakk om er noe skjev og det ble også tematisert under visning. Der ble det spørsmål om hvem som har bygget terrassen, om den var godkjent, om vi visste om det var noe som måtte gjøres mtp at den var noe skjev, hvorpå jeg svarte at den er ført opp før selgers eiertid, at vi ikke vet hvem som har utført arbeidet, at det ikke foreligger ferdigattest, men at det fremgår av kart fra kommunen at terrassen er der.

Foretaket har også gjengitt forklaring fra selger i saken:

Det forholdet som blir beskrevet av kjøper, er forhold eg ikke kjenner til, eller har hatt kjennskap til. Er det mulig å ta kontakt med dei eg kjøpte leiligheta av?

Kjøper har anført at boligen kun har ett godkjent eller lovlig soverom, slik at markedsføringen av boligen med to soverom var uriktig, og at det derfor foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Når det gjaldt balkongen har kjøper anført at manglende ferdigattest var upåregnelig, og kjøper har påpekt at ferdigattest hadde en kostnad på kr 5 700.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 300 000 som et antatt verdiminus for det manglende soverommet, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Når det gjaldt soverommet har foretaket i hovedsak vist til at det ble gitt risikoopplysninger om at bruken av rommene nødvendigvis ikke var i samsvar med hva som var godkjent av kommunen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har også vist til avhl. § 3-10. Når det gjaldt betydningen av manglende ferdigattest på balkongen har ikke foretaket tatt stilling til forholdet med henvisning til at kravet ikke var dokumentert. Foretaket har likevel vist til meglers tilbakemelding om at det ble gitt muntlige opplysninger på visning, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet påpekte at megler i utgangspunktet hadde misligholdt sin plikt til å gi *skriftlige* opplysninger om eiendommens ferdigattest/brukstillatelse, jf. emgll. § 6-7, men bemerket at kjøpers krav fremsto udokumentert, og det var dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7.

Begge parter har fremlagt ny dokumentasjon for nemnda. Foretaket fremla en e-post av 27.1.25 fra megler S. som gjennomførte salget i 2023:

Soverommet:

- På visning spurte kjøper, i likhet med de fleste andre visningsdeltakere, om det aktuelle rommet var et soverom, nettopp fordi det er lite. Mitt svar til han/de da var at det ikke ville blitt godkjent som et soverom etter dagens standard. Men, det var godt nok for han og trolig flere andre å kunne bruke det som et soverom.

Balkongen:

- Angående balkongen og manglende ferdigattest, så ble dette også tematisert på visning ettersom gulvet på balkongen er ganske skjevt. Kjøper kommenterte skjevheten og spurte om balkongen var godkjent. Mitt svar var da at vi har fått fasadetegninger fra kommunen hvor balkongen er tegnet inn, men at det ikke foreligger ferdigattest på selve balkongen. Han spurte også hvem som hadde bygget balkongen og til det svarte jeg at det har vi ikke informasjon om.

Kjøper har forklart: «Jeg kjenner meg ikke igjen i det megler forteller om.»

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel. Sekretariatet påpekte at megleren i utgangspunktet hadde misligholdt sin plikt til å gi *skriftlige* opplysninger om eiendommens ferdigattest/brukstillatelse, jf. emgll. § 6-7, men bemerket at kjøpers krav fremsto fullstendig udokumentert.

I etterkant av sekretariatets vurdering har det fremkommet noen flere opplysninger i saken. Det er bl.a. fremlagt følgende uttalelse 27.1.25 fra megler S. som gjennomførte salget i 2023 om soverommet:

På visning spurte kjøper, i likhet med de fleste andre visningsdeltakere, om det aktuelle rommet var et soverom, nettopp fordi det er lite. Mitt svar til han/de da var at det ikke ville blitt godkjent som et soverom etter dagens standard. Men, det var godt nok for han og trolig flere andre å kunne bruke det som et soverom.

Nemnda viser til at dette vanskelig kan forstås på annen måte enn at megleren erkjenner at han forsto at rommet ikke kunne godkjennes som soverom, men at han likevel har beskrevet det som et soverom i prospektet. Nemnda finner at dette må anses som en underkommunikasjon som utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. At forholdet angivelig skal ha blitt korrigert muntlig på visning endrer ikke på dette, jf. bl.a. FinKN 2022-337. Nemnda tilføyer at forholdet til Forbrukertilsynets veileder om markedsføring av "soverom", er drøftet i FinKN 2024-891. Som et utgangspunkt vil avvik fra nevnte veileder utgjøre brudd på markedsføringsloven og god meglerskikk – og dermed som oftest også mangel etter avhl. Det foreligger dermed mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, gitt at innvirkningskriteriet må anses oppfylt i et slikt tilfelle.

Nemnda oppfatter videre at megleren unnlot å innhente opplysninger fra kommunen om ferdigattest/brukstillatelse. Kjøpers megler har ved videresalget forklart at det var slik hun oppdaget at boligen var godkjent som en 2-roms, og ikke en 3-roms. Som sekretariatet, mener nemnda derfor at det foreligger opplysningssvikt også på dette punktet.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda at det per nå ikke er mulig å utmåle dette på en forsvarlig måte. I utgangspunktet vil et prisavslag i slike tilfeller utmåles skjønnsmessig

etter avhl. § 4-12 første ledd, men i denne saken er det uklart for nemnda hva som skulle være årsaken til at soverommet ikke oppfyller forskriftskravene. Før ev. begrensninger er tilstrekkelig dokumentert, og et verditap sannsynliggjort, nøyer nemnda seg derfor med å konstatere at det foreligger mangel i saken grunnet opplysningssvikt. Kostnaden til ferdigattest, kr 5 700, skal dog uansett inngå i et prisavslag. Egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd skal også hensyntas.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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