

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-550

2.6.2025

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om soverom? – kjøpers bevisbyrde – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet fra 2001 ble solgt «som den er» for kr 4,125 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.19. Boligen ble markedsført med 2 soverom. Kjøper har forklart at det etter overtakelsen oppsto en «mistanke» om at det ene soverommet – som kun hadde vindu ut mot innvendig oppgang – ikke var et godkjent soverom. Kjøper avdekket at borettslaget i 2016 hadde bygget en ny gang, slik at det aktuelle soverommet hadde blitt «pakket inn», og ikke lengre hadde vindu mot friskluft. Forskriftskrav til ventilasjon og lysinnslipp var dermed ikke tilfredsstilt. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget, og at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet hadde vært synlig for kjøper. Foretaket var også i kontakt med kommunen, som bekreftet at de ikke ville opprette tilsynssak, og at de ikke hadde tatt stilling til om soverommet var ulovlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 400 000, forsinkelsesrente fra 9.21.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om soverom, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken gjelder en leilighet oppført i 2001.

Følgende opplysninger ble gitt i prospektet ved salget av boligen:

ROMSLIG OG LYS 3-ROMS

(...)

Antall soverom: 2

I tilstandsrapporten var det inntatt en oversikt over vedlikeholdsarbeider i borettslaget, hvor bl.a. følgende fremgikk:

2017 – Byttet kledning og vinduer langs med svalganger, samt bygd inn inngangspartier ved heis/trapp.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,125 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.19 og overtatt av kjøper den 1.3.19.

Kjøper har forklart at det etter overtakelsen oppsto en mistanke om lovligheten av det ene soverommet, som hadde vindu mot innebygget svalgang.

Kjøper har innhentet flere uttalelser fra takstfirma B knyttet til lovligheten ved soverommet vurdert etter både TEK 97 og TEK 10.

Det ble også fremlagt brev fra kommunen som viste at krav til rømning trolig var oppfylt, men at lys og ventilasjon ikke var vurdert ved byggesaken fra 2015. Fra kommunens brev av 16.1.24 hitsettes:

Nærmere om eventuell søknad om dispensasjon

Vi kan ikke gi noen forhåndsuttalelse om kommunen anser det realistisk å få en eventuell søknad om dispensasjon innvilget. Dette beror på flere forhold, hvor ulike momenter må vurderes og vektlegges. Det vi kan si er at kommunen ikke har en alminnelige praksis for å tillate unntak fra byggeteknisk forskrift.

Vår tilbakemelding

Rømningsveien for soverommene har blitt vurdert i prosjekteringen av prosjektet av et ansvarlig foretak, viser til overnevnte notat fra F AS. Kommunen vurderer at det ikke foreligger åpenbare grunner som tilsier at rømning fra de aktuelle soverommene ikke er i tråd med byggeteknisk forskrift.

Vi kan ikke se at problematikken rundt innbygging av eksisterende soveromsvinduer har blitt vurdert når det kommer til ventilasjon og lys. Hvorvidt etablert ventilasjonsrøret fra soverommene til friluft tilfredsstiller krav til luftgjennomstrømning, eller om soverommet har tilstrekkelig tilgang på dagslys har vi ikke vurdert nærmere.

Seksjon for tilsyn og ulovlighetsoppfølging beslutter at det ikke opprettes en tilsynssak på forholdet.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse med eiendomsmegler som gjaldt den verdimessige betydningen av forholdet:

Megler:

Dersom soverommet ikke skulle bli godkjent vil dette selvfølgelig påvirke salget. Her har vi tatt utgangspunkt i solgte 2-roms i borettslaget og kvadratmeterpris.

Verdiforringelsen kan forventes å ligge på 3-400 000,-.

(...)

Kjøper:

Du anslår en verdiforringelse på 3-400.000 tusen hvis soverommet ikke blir godkjent, som synes fornuftig. Slik saken står nå så sier kommunen at rommet er godkjent, men vi har ingen skriftlig bekreftelse på det. Søknad om godkjenning ble sendt kommunen i forrige uke, men så langt har vi ikke fått svar.

Jeg antar at det faktisk at det ikke foreligger en skriftlig godkjenning og at nevnte soverom har noe dårligere luftkvalitet og lysinnslipp, må nevnes i takst- og boligsalgsrapporten og det kan jo bety noe for hva markedet vil betale - hva tenker du om det? Og er det mulig å si noe om hva det evt kan bety i forhold til hvilken pris som vil være mulig å oppnå, potensiell verdiforringelse?

(...)

Megler:

Jeg vil tro at det ikke vil ha stor betydning for folk før et kjøp, men at det vil påvirke i etterkant slik som det gjorde for dere. Vi bør kommentere noe om ventilasjonen, men vi bruker helst ikke «dårligere luftkvalitet» som et beskrivende ord. Heller at det er blitt en innglassing, og som kompensasjon er det opprettet en lufteventil med kobling ut – eller noe lignende.

Angående verdi så er dette vanskelig å sette. Det kan potensielt gjøre at interessenter er villig til å gi noe mindre, kanskje kr 50 000, men som sagt så blir det vanskelig å sette noe konkret verdi på det.

Kjøper har også fremlagt brev fra kommunen av 20.2.25:

På et helt generelt grunnlag uttaler ikke kommunen seg om hvilket utfall en eventuell søknad vil få før den er ferdig behandlet. Selvfølgelig har dere mulighet til å søke om det dere ønsker, så er det opp til kommunen å vurdere enhver søknad opp mot lovverket.

Rommet som det i denne saken refereres til er bygget som et soverom opprinnelig, og det har ikke vært noen saksbehandling fra kommunen som har bruksendret dette rommet i ettertid.

Håper dette var oppklarende. Kommunen avslutter saken med dette brevet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar da soverommet på salgstidspunktet ikke var lovlig, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Megler og takstmann skulle opplyst om forskriftsavvik ved rommet, samt at betegnelsen «soverom» objektivt sett var uriktig. I alle tilfeller var avviket så stort og upåregnelig at det utgjorde et vesentlig avvik. Kjøper har anført at det kunne utmåles prisavslag uten søknad til kommunen, og pekte videre på at slik søknad krevde samtykke fra borettslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 400 000, samt forsinkelsesrenter fra 9.12.20, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at forholdet var synlig for kjøper ved salget, jf. avhl. § 3-10. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket hadde videre vært i kontakt med kommunen, som bekreftet at de ikke ville opprette tilsynssak, og at de ikke hadde tatt stilling til om soverommet var ulovlig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og viste i hovedsak til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at rommet faktisk og/eller formelt ikke oppfylte krav stilt i forskrift og plan- og bygningsmyndighetene, jf. bl.a. FinKN 2019-685.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at rommet faktisk og/eller formelt ikke oppfylte krav stilt i forskrift og plan- og bygningsmyndighetene. Fra begrunnelsen siteres:

Etter sekretariatets oppfatning så kan et markedsført rom som «soverom» utgjøre en mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8 dersom det viser seg at rommet faktisk og/eller formelt ikke oppfyller de krav som stilles i forskrift og av plan- og bygningsmyndigheten. Se bl.a. FinKN 2020-890, FinKN 2021-1064, FinKN 2023-522 og FinKN 2024-891, m.fl.

Slik saken er dokumentert kan vi imidlertid ikke finne det sannsynliggjort at rommet ikke vil bli godkjent slik det fremstår i dag ved en søknad til kommunen, om det ev. må utføres tiltak eller om bruken må oppføre. Hvorvidt det må foretas bygningsmessige tiltak eller om det kun er formell godkjenning som mangler vil ha betydning for hvilket rettslig grunnlag som er aktuelt. Videre vil dette ha betydning for prisavslaget, herunder om det skal utmåles prisavslag med utgangspunkt i eksempelvis nødvendige utbedringskostnader, antatt verditap og/eller kostnader til søknadsprosessen/kommunale gebyr. Slik vi forstår kommunens tilbakemeldinger så vil dette først bli endelig avklart etter søknad. E-post fra kjøper til megler 21.8.24 tyder på at søknad til kommunen sendt. Noe nærmere om søknadsprosessen er imidlertid ikke belyst for oss.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Per nå har kjøper ikke sannsynliggjort et avvik som gjør det mulig eller forsvarlig for nemnda å utmåle et konkret prisavslag etter avhl. § 4-12. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning, men finner ikke at det fremkommer noe her som stiller saken i et annet lys. At kjøper ikke ønsker en situasjon der borettslaget må involveres, er ikke noe det anses naturlig at selger bærer risikoen for. Det samme gjelder kjøpers vurdering av at en søknad innebærer en viss risiko for et uønsket kommunalt vedtak.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).