

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-551

2.6.2025

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

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 1912 ble solgt «som den er» for kr 4,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.8.21. Ved salget ble boligen gjennomgående markedsført med tre soverom. Videre hadde megler bl.a. vedlagt en nyere ferdigattest fra 2011 om «bruks- og fasadeendring bolig». Det ble ellers ikke gitt noen opplysninger som kunne indikere ulovligheter i egenerklæringen, men i salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at «rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet». Når kjøper selv skulle selge boligen i 2024, ble det avdekket at det ene «soverommet» på 6,1 m² i utgangspunktet var godkjent som en bod. Som dokumentasjon har kjøper innhentet seksjoneringsbegjæringen fra 2021, hvor dette også fremgikk av plantegningen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og pekte særlig på at megleren ikke hadde overholdt sine forpliktelser. I tillegg anførte kjøper at forholdet utgjorde et vesentlig avvik. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at «soverommet» trolig kunne bli godkjent av kommunen ved en eventuell søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og bemerket at det ikke forelå noen fysiske mangler ved rommet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 610 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er leilighet (eierseksjon) i Vestland fylke, oppført i 1912.

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

Innholdsrik 4-roms over 2 plan.

(...)

3 soverom.

(...)

STANDARD

Kort oppsummert:

Innholdsrik 4-roms selveierleilighet over 2 plan

(...)

Vesentlig oppgradert i senere tid

Åpen stue/kjøkken-løsning

2 stuer og 3 soverom

(...)

Takstmannens arealberegning er angitt ihht. Vedlagte boligsalgsrapport. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter eller kommunens godkjenning. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-rom) og sekundære rom (S-rom), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

I dette tilfellet er rom definert etter dagens bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte og/eller godkjente tegninger. Dersom du har spørsmål i denne forbindelse, ber vi deg kontakte ansvarlig megler.

(...)

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

B kommune har utstedt ferdigattest den 20.01.1941, 15.03.1954, 08.01.1965 og 28.02.1968.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes det ikke ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Planløsning | Boligen har en god planløsning og har vært gjenstand for utførlige oppgraderinger i senere tid med blant annet kjøkken, bad, vinduer, taktekking og innvendige overflater.

I salgsoppgaven hadde megler vedlagt en ferdigattest fra 2011 om "*bruks- og fasadeendring bolig*". Det var inntatt bilder av boligen i prospektet, bl.a. plantegninger og bilder av boligens markedsførte soverom.

Fra eierskifterapporten hitsettes følgende:

Takstobjektet:

4-Roms selveierleilighet

(...)

P-ROM:

2. Etasje: Gang(11,1m²), bad(4,2m²), soverom(6,1m²), soverom(10,8m²), stue og kjøkken(32,2m²).

3. Etasje: Gang/tv-stue(12,1m²), soverom(13,2m²).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser, og på spørsmål om kjennskap til om boligen var innredet/bruksendret/bygget ut, eller om det manglet brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 450 000 ved kjøpekontrakt signert den 4.8.21, og overtatt av kjøper den 27.8.21.

Når kjøper skulle videreselge boligen sommeren 2024, fikk kjøper beskjed av sin megler om at det ene soverommet i boligens andre etasje på 6,1 m² ikke var godkjent som soverom. Som dokumentasjon for kravet har kjøper vedlagt en skriftlig tilbakemelding og en verdivurdering fra sin megler W. Kjøper har også vedlagt en seksjoneringsbegjæring med tegninger, stemplet av kommunen den 22.6.21.

Megler W oppga bl.a. følgende i sin e-post av 16.8.24:

Jess, har sendt over kommunale tegninger over leilighet og tidligere annonse?

Det bør jo være tilstrekkelig da det er en stor feil innenfor markedsføringsloven og at dere mangler et godkjent sove iht det som er markedsført overalt i tidligere annonse. Det sto til og med i overskriften.

Megler W estimerte videre et verditap på mellom kr 300 000 og kr 600 000 som en følge av at soverommet ikke var godkjent.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at eiendomsmegleren skulle ha oppdaget at det ene "soverommet" i realiteten var en bod. Videre mente kjøper at det ble gitt en uriktig opplysning om antall soverom, og at forholdet i alle tilfeller utgjorde et vesentlig avvik. Kjøper anførte at det ikke var noe automatikk i at rommet ville bli godkjent av kommunen, og viste bl.a. til rommets størrelse og mangelfull ventilasjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 610 000, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Når det gjaldt selgers og meglers opplysningsplikt, har foretaket særlig vist til at det i salgsoppgaven ble inntatt et forbehold om rommene ble definert etter dagens bruk, og at det derfor kunne foreligge avvik mellom bruken og godkjente tegninger, jf. avhl. § 3-7. Foretaket mente videre at "soverommet" trolig kunne bli godkjent av kommunen. Når det ikke var noen "fysiske mangler" ved boligen, mente foretaket at det heller ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Endelig kunne ikke foretaket se at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet bemerket at det ikke var påvist noen fysiske mangler ved det aktuelle rommet, og heller ikke var avklart om rommet kunne godkjennes av kommunen, og viste særlig til FinKN 2019-685, med videre henvisninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet bemerket bl.a. at det ikke var påvist noen fysiske mangler ved det aktuelle rommet, og heller ikke var avklart om rommet kunne godkjennes av kommunen. Fra begrunnelsen siteres:

I nærværende sak er det på det rene at boligen gjennomgående ble markedsført med tre soverom ved salget som fant sted i 2021. I salgsprospektet var det imidlertid inntatt et generelt forbehold om at den faktiske bruken av rommene ble lagt til grunn ved fastsettelsen av primære rom (P-rom) eller sekundære rom (S-rom), og at det dermed kunne foreligge avvik fra godkjente tegninger hos kommunen.

Slik vi forstår det viser seksjoneringstegningene fra 2011 også siste godkjente situasjon i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, herunder legger vi til grunn at disse tegningene samsvarer med ferdigattesten fra 1.9.11. Etter at denne ferdigattesten har imidlertid det aktuelle rommet blitt bruksendret fra en bod til et soverom og det ser ut som det er avstått noe areal fra soverommet vegg i vegg. Vi legger videre til grunn at det aktuelle rommet var 6,1 m² da salget fant sted, slik takstmann (..) har lagt til grunn i eierskifterapport av 2.7.21.

Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til soverom (hoveddel) er et søknadspliktig tiltak, jf. pbl. § 20-1, jf. pbl. § 20-2, og uten nødvendig tillatelse fra bygningsmyndighetene er bruken av rommet i utgangspunktet "ulovlig".

På den andre siden fremstår rommet iht. salgsdokumentasjonen i sin helhet som et soverom, både med tanke på størrelsen, lysflate, takhøyde osv. Kjøper har med andre ord ikke sannsynliggjort at rommet lider av noen "fysiske mangler". Hvilket betyr at den manglede tillatelsen/bruksendringen fra bygningsmyndighetene fremstår som en ren formalitet. (...)

All den tid megler også kun er pålagt å innhente ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. emgll. § 6-7, er det vanskelig for oss å ta stilling til om det i det hele tatt foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, herunder legger vi til grunn at godkjente tegninger ikke ble innhentet av megler. Vi forutsetter ellers at rommet trolig og relativt enkelt kan bli godkjent til varig oppholdsrom ved en søknadsprosess, og det til en brøkdel av prisen kjøper krever erstattet. Den eventuelle tvilsrisikoen dette spørsmålet reiser påhviler i

tilfelle kjøper som kravstiller. I tråd med tidligere nemndspraksis har vi derfor kommet til at kjøper i nærværende sak verken har sannsynliggjort mangelskravet eller prisavslagets størrelse (...).

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemdsanmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn. Nemnda er ikke uenig i kjøpers anførsel om at «det ikke er noen automatikk i at rommet vil bli godkjent av plan- og bygningsetaten», men inntil dette er avklart kan det ikke sies å være sannsynliggjort noe avvik som kan berettige eller underbygge et forsvarlig utmålt prisavslag etter avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).