

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-075

17.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Mangler ved ferdigattest – opplysninger ved salget og budgivning – feil ved peis – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum og 3-10.

En enebolig i Oslo kommune oppført i 1950, og ombygd i 2007, ble solgt "som den er" for kr 11.225.000. I salgsoppgaven fremgikk det at våningshuset hadde ferdigattest fra 1949, men at søknad om ferdigattest på tilbygget fra 2007 var sendt i april 2014. I egenerklæringsskjemaet hadde selger kommentert at det manglet ferdigattest på tilbygget. Videre hadde selger krysset av for at verken utleieleiligheten, eller ombyggingen av kjelleretasjen, var godkjent hos bygningsmyndighetene. Før avtale om kjøp ble inngått bekreftet eiendomsmegleren at det forelå "ferdigattest for tilbygget". Overtakelse fant sted 1.10.14. Kjøper reklamerte til selskapet den 7.10.14 etter å funnet ut at dreneringen ikke var skiftet. Dreneringsforholdet ble forlikt. Senere fattet kjøper mistanke om at hybelen ikke var godkjent, og reklamerte 30.1.15. Etter videre undersøkelser viste det seg at byggesaken var påbegynt i 2005, og at denne gjaldt innsetting av vinduer og ombygging av garasje til soverom, i tillegg til tilbygget. Ferdigattesten som ble gitt, gjaldt således i realiteten både tilbygget og de omsøkte arbeidene på fasaden og innredningen i kjelleren. Det ble senere også avdekket feil ved peisen. Det ble anført at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at boligen, sammen med dreneringsfeilen, var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøper måtte ha kjent til at kjelleren ikke var godkjent, jf. avhl. § 3-10. De avviste videre ansvar og mente det ikke forelå mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader peis kr 63.000, antatte kostnader for søknad og arbeider for å få rettet mangler i ferdigattest kr 252.500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i AmTrust International Underwriters Ltd.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

- mangler ved ferdigattest
- feil ved peis
- drenering (gjort opp mellom partene for kr 262.500).

1. Generelt om salget

Boligen ble lagt ut for salg september 2013. I den forbindelse ble det utferdiget en salgsoppgave, med verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema. Boligens byggeår ble opplyst å være 1950, men bygget om og tilbygget i 2007. I salgsoppgaven fremgikk det om boligen:

Den er lys og moderne og ble i 2007 utvidet og fikk nytt toalett og kjøkken

Om ferdigattest fremgikk det:

Ferdigattest på vaaningshus med garasje, datert 1949. ...

Under punktet "Innhold" fremgikk det videre:

Huset ble utvidet med ca 95 m² i 2007

Under punktet "Tinglyste bestemmelser" fremgikk det:

ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse av kjellerrom.

Omhandler at kjellerrom ikke kan benyttes som varig opphold

Om adgangen til utleie:

Det er ingen egen utleiedel i boligen.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "Ja" på spørsmål 13 om selger kjente til "manglende tillatelse eller ferdigattest?" med kommentar "ikke ferdigattest på nybygg".

Videre krysset selger "Ja" på om boligen ble solgt med hybel eller utleiedel, men "Nei" på om denne var godkjent hos bygningsmyndighetene.

På spørsmål 15 om det var "innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?" krysset selger av "Ja", men svarte at denne ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det innkom flere bud i september 2013 med forbehold om at selger fremskaffet ferdigattest. Selger iverksatte derfor søknadsprosess hos kommunen april 2014. Dette ble ført inn i en oppdatert salgsoppgave.

Ferdigattest ble gitt av kommunen 22.5.14, og megler sendte ut sms til kjøper:

God ettermiddag,

Til alle interessenter for (S Vei), vil jeg meddele at jeg i dag mottok ferdigattest for tilbygget. Dokumentet sendes ut ved forespørsel. Vennlig hilsen (Eiendomsmegler)

Den 27.5. hadde kjøper og selger mailkorrespondanse. Av korrespondanse fremgikk det at selger bekreftet at "både ny og gammel del ble drenert i 2007 ifb ombygging".

Kjøper la deretter inn bud på kr 11.225.000, den 28.5.14. Avtalen ble formalisert ved undertegnelse av kjøpekontrakt datert 24.6.14, og overtatt av kjøper 1.10.14.

Kjøper reklamerte til selskapet den 7.10.14 etter å funnet ut at dreneringen ikke var skiftet. Dreneringsforholdet ble forlikt på kr 262.500. Vinteren 2015 kontaktet kjøper kommunen med tanke på fremtidig utleie. Det kom da frem at utleiedelen hadde ferdigattest i deres systemer. Kjøper sendte reklamasjon 30.1.15.

Det ble rekvidert fagkyndig bistand fra takstmann K, som også undersøkte dokumentene hos kommunen. I søknaden fremgikk det at *Ansvarlig søker* for de opprinnelige tiltakene er A AS, mens det var T og V som hadde ansvarsretter i tiltaket. Selger stod som tiltakshaver/byggherre. I søknad om ferdigattest var Ing. J oppgitt som ansvarlig søker, og A Takst AS som kontrollerende. Ferdigattest ble gitt for hele tiltaket 22.5.14.

Av rapporten til takstmann K fremgikk det at avvikene fra ferdigattesten var:

- 2 stk. nye vinduer i syd fasade
- ny dør i garasjedelen
- utvendig bod-dør var gjort om til vindu
- garasjeporten var tegnet om til vanlig dør i fasade nord

- ny innvendig dør i veggen til garasjedelen
- vinduer i u.etg., og garasjedelen tilfredsstilte ikke krav til lys på rom for varig opphold.

Takstmannen konkluderte:

Ut fra at det foreligger feil på tegninger, manglende dispensasjon fra Forskrift om krav til byggverk og at tiltaket ble søkt om for 9 år siden, må det utføres en ny søknadsprosess til Plan og bygningsetaten slik at det kan utstedes en gyldig ferdigattest.

Eksisterende vinduer i u.etg. fjernes og åpningene må utvides i størrelse slik at lyskravet tilfredstilles, og nye vinduer monteres.

Det må opprettes nye åpninger i garasjedelen til vinduer og ny døråpning ut, nye vinduer og dør monteres.

I denne forbindelsen må en elektrisk sikringstavle inkl. ledninger demonteres og flyttes.

Garasjeporten rives og fjernes, åpning mures igjen til innsetting av ny ytterdør 100x210 cm.

Eksisterende boddør i fasade øst rives og fjernes, åpningen mures igjen til åpning og innsetting av nytt vindu.

Disse tiltakene ble estimert til kr 252.500.

Selskapet sendte egen fagkyndig bistand ved Ø. Ø skrev i sin rapport:

Firmaet som hadde ansvarsrett for ombyggingen i 2007 gikk konkurs og fikk av den grunn ikke søkt om ferdigattest. Selger av eiendommen kontaktet firmaet A Takst AS som fullførte arbeidene med søknad om ferdigattest. Grunnlaget før søknaden var tidligere innsendte dokumenter som omfattet tilbygg og ombygging av kjeller/underetasjen til rom for varig opphold. Arbeidene som faktisk er utført i underetasjen stemmer ikke overens med tegningene som er grunnlaget for utstedt ferdigattest. A Takst AS som står oppført som ansvarlig foretak før tiltaket bør få anledning til å utarbeide ny søknad med tegninger som stemmer opp mot de faktiske forhold. Tegningene kan trolig endres noe, med Plan og bygningsetaten vil trolig stille krav til dagslys og rømning. For manglende takhøyde vil det trolig bli gitt dispensasjon. En eventuell utbedring vil trolig omfatte innsetting av vinduer og dør.

Ø konkluderte med at:

A Takst AS bør få anledning til å rette opp feil/eventuelt sende ny søknad med korrekte opplysninger. Eventuelle utbedringstiltak kalkuleres i ettertid. Alternativet vil være å utbedre i henhold til tegninger som er grunnlaget for ferdigattest.

De tiltak som Ø mente var nødvendige bygningsmessige arbeider ble estimert til kr 101.875. Dette inneholdt imidlertid ikke søknadskostnader, da Ø mente dette var noe som A Takst AS skulle rette opp.

I et internt notat skrev Ø til selskapet:

Jeg har vært i kontakt med ansvarlig representant fra A Takst AS, B B ... som har utarbeidet søknad om ferdigattest. Han virket interessert i å se på saken på nytt. Slik jeg ser det er det A Takst AS som ansvarlig foretak som må ta på seg ansvaret for utarbeidelse av ny søknad og/eller utbedring ihht tegninger. I denne saken har de gjort før dårlige undersøkelser i forkant av innsendelse av søknad.

Det ble videre innhentet uttalelse fra selger:

Det eneste som ikke ble gjort i forbindelse med utbygging var innsetting av ny dør i garasjen. Vi har aldri sagt eller søkt om å sette inn større vinduer

Vedrørende ferdigattest så var A takst på befarig forut for innsending av søknad om ferdigattest. De ble gjort oppmerksom på endring ihht pkt 2 over

Vi vet jo hva som ble gjort og hva vi ikke hadde anledning til å gjøre pga kostnader med totaltombygging. Vi prioriterte 1ste og 2nde etg og laget rom i kjeller. alt annet ble usatt på ubestemt tid. det var vi også helt tydelig på til kjøper. Han vet at vi leide ut underetasjen en periode, selv om det ikke var godkjent ihht forskrifter.

Noe tid etter avdekket kjøper at peisen hadde for liten avstand til brennbart materiale.

2. Sakens rettslige side

a) Partenes anførsler

Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til at ferdigattesten ikke stemte overens med kjellerens faktiske utforming. Det ble anført at dette medførte at ferdigattesten ikke var gyldig. Det ble særlig vist til LB-2014-32177 om at manglende byggemelding generelt var kjøpsmotiverende, og at forholdet hadde virket inn på avtalen. Det ble derfor anført at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7.

Videre anførte kjøper at det var gitt en uriktig opplysning, ved at sms-en fra eiendomsmegleren sa at ferdigattesten var i orden. Det ble særlig vist til at ferdigattesten var ugyldig, og ikke i orden, jf. avhl. § 3-8.

Det ble anført at megler måtte kjenne til feilene, jf. avhl. § 3-7.

Det ble videre anført at forholdet vedrørende peis, drenering og feil ved ferdigattesten samlet medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9.

Selskapet anførte at selger ikke hadde kjennskap til feilene. Videre ble det vist til at kjøper selv jobbet innen næringseiendom, og slik sett var en *profesjonell kjøper*. Selskapet anførte derfor at kjøper måtte ha kjent til avvikene i ferdigattesten, jf. avhl. § 3-10. Selskapet anførte videre at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Eiendommen ble solgt med opplysning om at verken utleieleiligheten eller ombyggingen av kjelleren var godkjent av kommunen. Dette var klart anmerket i selgerens egenerklæring, og gikk også frem av salgsoppgaven. I egenerklæringen var det også anmerket at tilbygg manglet ferdigattest. Dette ble rettet før avtaleinngåelsen. Eiendomsmegleren sendte før kjøpsavtalen ble inngått en sms til kjøperen om mottatt ferdigattest på tilbygget. Denne meldingen kunne ikke gi kjøperen en forventning om at også utleieleiligheten og kjelleren nå var godkjent. Ut fra de skriftlige salgsopplysningene er det ikke grunnlag for å konkludere med mangel som følge av kostnader som er nødvendige for å oppnå godkjenning.

Den feilen som er avdekket ved peisen, gjelder så vidt nemnda forstår avstanden til brennbart materiale. Dette er alvorlig nok, men av begrenset økonomisk betydning. Kostnader til utbedring er opplyst å utgjøre kr 63.000. Det er ikke grunnlag for å mene at selgeren her har forsømt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, og avvikets økonomiske betydning er – selv om det ses sammen med mangelen ved dreneringen – ikke så stort at det foreligger mangel etter § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra det kjøperen hadde grunn til å regne med.

Kjøperen kan etter dette ikke gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.