

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-076

17.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Ulovlig innredet kjeller – opplysninger korrigert på visning? – uforbeholden overtakelse – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet i Oslo kommune oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.4.15. I salgsoppgaven var det opplyst at omgjøring av bod til oppholdsrom var gjort av faglærte og godkjent hos kommunen. Selger opplyste imidlertid muntlig, på visning, at det manglet ferdigattest. I dokumenter fra kommunen som selger og megler hadde mottatt før salget, fremkom det imidlertid at hele tiltaket måtte prosjekteres på nytt og at det var flere arbeider som måtte gjøres. Den 27.4.15, mellom avtaleinngåelse og overtakelse, mottok kjøper dokumentene fra kommunen. Kjøper kontaktet selger og megler og stilte spørsmål vedrørende godkjennelse hos kommunen. Boligen ble overtatt uten forbehold, 31.5.15. Kjøper reklamerte 26.6.15, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om de faktiske forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet avviste ansvar, og viste særlig til at det ikke var holdt tilbake opplysninger ved salget, samt at forholdet var akseptert ved uforbeholden overtakelse. Nemnda kom til at det forelå mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: antatte utbedringskostnader kr 172.187,50, hvorav kr 56.000 til arkitekt og kr 116.187,50 for arbeid med rømningsveier og brannsikring arbeider, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

– underkommunikasjon av ulovlig kjeller.

Generelt om salget

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.4.15, og overtatt av kjøper 31.5.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1956.

I salgsoppgaven fremgikk det om boligen under punktet "Innhold":

Underetasje: 2 innredede kjellerom, samt rømningsdør til felles kjeller

Under punktet "Standard" fremgikk det videre:

Takhøyde målt til 2,41 m i stue, 2,15 m i kjeller.

Under punktet "Ferdigattest" fremkom det at:

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 11.1.1980. Det foreligger dokument for retting av mangler, datert 8.4.1964.

På plantegningen var rommene i kjelleren definert som "Kjellerrom".

Det fremgikk av en vedlagt e-post fra styret i sameiet til eiendomsmegleren R at:

Huset er seksjonert ut, og alle 4 eier sin egen del.

I forbindelse med salget ble det utferdiget en verdi- og lånetakst. I taksten fremgikk det under takstens forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3840:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3840. ...

Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rømmenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. ...

Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. ...

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primærareal i henhold til NS 3840:2012 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan- og bygningsloven.

Det fremkom videre om "Ombygget kjeller":

År: 2008 Det opplyses i forrige takst at kjeller ble ombygget til dagens standard i 2008. Arbeidet opplyses å være byggemeldt og godkjent endring. Takstmann har ikke undersøkt byggesaken eller forholdet for øvrig, men forutsetter at leiligheten er godkjent til dagens bruk med utstedt ferdigattest.

Under "Kommentar areal" fremgikk det det:

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredstiller ikke nødvendigvis kravene i byggeforskriftene for rom til varig opphold mht. takhøyde, lysforhold og rømning.

Videre fremgikk det under punktet "Vinduer":

Vinduer i kjeller tilfredstiller ikke gjeldende forskriftsmessige krav.

I egenerklæringsskjemaet var det på spørsmål 14 krysset "Nei" på spørsmålet om selger kjente til "om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen".

På spørsmål 16 om kjeller var innredet/bygget ut, var det krysset av "Ja", med tilleggskommentar:

i 2008 ble kjelleretasje gjort om fra bod til oppholdsrom.

På spørsmål 16.1 om utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene, var det krysset av "Ja" med tilleggskommentar "Utført og prosjektert av H AS".

Videre var det på spørsmål 17 krysset av "Nei" på om selger kjente til manglende tillatelser eller ferdigattest.

Kjøper var på flere privatvisninger. Det var omtvistet mellom partene hva som konkret ble uttalt, det var enighet om at det ble korrigert at boligen ikke hadde ferdigattest. Kjøper hevdet at selger hadde uttalt at det *kun* manglet ferdigattest, men at alle andre arbeider var utført forskriftsmessig. Det var også andre indisier på at selger hadde uttalt dette. Selger hadde blant annet før budaksept hatt kommunikasjon med en annen budgiver. Selger skrev blant annet i e-post av 27.3.15 til den andre budgiveren:

Da jeg kjøpte leiligheten i 2012, sto det i taksten at alt var bygg meldt og godkjent, men det har fremkommet nå at byggemeldingen var mangelfull. Dette har jeg reklamert inn til eierforsikringsselskapet, og der står saken nå. Jeg selger leiligheten "as is" - forutsatt at alt er gjort etter boken. Det å få en ferdigattest på rommene nede vil nok gå greit, men det er altså forrige eier som var prosjektleder, som må anmode om ferdigattesten.

I en senere e-post av samme dato skrev selger:

Det at selve godkjenningen ikke foreligger har ikke noen praktisk betydning. Rommene er, etter hva jeg forstår, -utført etter de normer og regler som gjelder både mht høyde under taket og lyskasser - samt brannvegg inn mot boden. Alt er utført av fagpersoner.

Kjøper la inn bud 7.4.15, og selger aksepterte.

Etter kontraktsignering fulgte kjøper opp hvordan det gikk med anskaffelsen av ferdigattest på kjelleren. Den 27.4.15 overleverte selger alle dokumentene fra kommunen og opplyste om at selger trakk seg fra noen videre arbeider vedrørende ferdigattest. Kjøper klaget på dette til eiendomsmegleren.

I papirene fra kommunen fremgikk det:

Tiltaket som beskrevet i Deres melding om tiltak faller utenfor rammene (saksbehandlingsreglene i lov og forskrift) for behandling som melding. ...

En gjennomgang av tidligere godkjenninger på eiendommen har avdekket at arbeidsrommet som vist på innsendte tegninger aldri har vært omsøkt, og er derfor heller ikke godkjent til varig opphold. Dette betyr at arealet anses som en del av felles areal i kjelleren og man stiller større krav til prosjektering vedrørende brannsikkerhet.

Som nevnt i tidligere brev fra etaten, datert 21.12.2007 i sak ..., er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel meldepliktig etter pbl § 86 a dersom arealet som bruksendres til hoveddel ligger innenfor en branncelle. I dette tilfellet ligger arealet utenfor leilighetens branncelle og utløser krav til søknad etter pbl § 93.

Søknad om tillatelse etter pbl § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som skal godkjennes av kommunen. Ved søknad stilles det krav til at prosjektering og utførelse med kontroll skal ansvarsbelegges et ansvarlig foretak.

Boligen ble deretter overtatt uten forbehold 31.5.15.

Kjøper reklamerte gjennom sin advokat 26.6.15. Det ble videre innhentet fagkyndig bistand fra arkitekt og snekker. Arkitekten mente søknadsprosessen ville koste kr 56.000.

Snekkeren inngav pristilbud på kr 39.937,50 for å utbedre vinduene, kr 76.250 for branntetting, kr 8.375 for brannjør og kr 112.875 for å senke gulvet.

Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig anført at selger hadde uttalt på visningen at det *eneste* som manglet var ferdigattest, men at alle andre arbeider var utført og forskriftsmessige. Det ble videre vist til at selger og megler hadde kjent til de faktiske forholdene, og avvikene hos kommunen, uten å opplyse om det. Det ble anført at innvirkningskriteriet var oppfylt. Det ble krevet prisavslag på kr 173.000, samt forsinkelsesrenter fra 14 dager etter påkrav fremsatt 2.10.15.

Selskapet anførte at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, fordi dette var rettet på visning. Selskapet anførte videre at kjøper hadde akseptert samtlige feil som fremkom i kommunens dokumenter, fordi disse var sendt over til kjøper før overtakelsen og kjøper hadde overtatt uten forbehold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at selgerens egenerklæring inneholder uriktig opplysning om at omgjøringen av bod til oppholdsrom var utført av faglærte og godkjent i kommunen. Det synes å

være uenighet om innholdet i selgerens muntlige korreksjon av opplysningen på visning før avtaleinngåelsen. Kjøperen forklarer at selgeren bare opplyste om manglende ferdigattest, mens selgeren synes å mene at hun korrigerer opplysningen i sin helhet. Kjøperens forklaring støttes av fremlagt mailkorrespondanse mellom selgeren og en annen budgiver. Nemnda ser det slik at det er selgeren som har bevisbyrden for at en klar og tydelig skriftlig opplysning er blitt korrigeret muntlig før avtaleinngåelsen. Nemnda kan da ikke legge til grunn at det på visning ble gitt fullt ut korrekte opplysninger om omgjøringen og dens manglende godkjenning i kommunen. Nemnda vil tilføye at takstens opplysning om at vinduene i kjelleren ikke tilfredsstiller gjeldende forskrifter, ikke kan medføre at kjøperen ikke kunne basere seg på selgerens opplysning om at arbeidene var lovlig utført. Det foreligger mangel i medhold av avhl. § 3-8 om uriktig opplysning, idet det ikke er noen grunn til å betvile at de opplysningene som ble gitt, har virket inn på kjøpet.

Nemnda kan ikke se det slik at kjøperen ved å overta boligen uten forbehold, har frafalt sin rett til å reklamere på ulovlig ombygging av kjelleren. Det vises til FinKN-2014-514, hvor det heter at overtakelse uten forbehold kan avskjære kjøperen fra å gjøre gjeldende mangel dersom "det har vært en diskusjon om forholdet før overtakelsen, og ... selgeren derfor kan oppfatte overtakelse uten forbehold slik at kjøperen har frafalt reklamasjon over dette". I denne saken hadde kjøperen mottatt korrekt dokumentasjon fra kommunen før overtakelsen, men det hadde ikke vært noen diskusjon med selgeren om mangelsspørsmålet, hvor partene gjorde gjeldende forskjellige syn på dette. Kjøperens overtakelse kan da heller ikke oppfattes som en aksept av selgerens syn.

Kjøperen har etter dette krav på prisavslag etter § 4-12 annet ledd. Kostnadene til utbedring er oppgitt til kr 173.000, inkludert kr 56.000 til søknadsprosess. Når kjøperen før avtaleinngåelsen var gjort kjent med at det manglet ferdigattest, finner nemnda at sistnevnte kostnader ikke kan inngå i prisavslaget. Det kan synes som kostnad til branndør ikke er med i den oppgitte summen på kr 173.000. Nemnda finner at det ikke kan gis prisavslag for andre poster enn de som kjøperen har tatt med i kravet.

Prisavslaget settes etter dette til kr 117.000, med tillegg av forsinkelsesrenter. Påkrav ble sendt 2.10.15, og forsinkelsesrenter løper da i henhold til forsinkelsesrentel. § 2 fra 1.11.15.

Kjøperen tilkjennes prisavslag med kr 117.000 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 1.11.15.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperen 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.