

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-538

15.9.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Ulovlig endret tomannsbolig — avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halv del av en tomannsbolig i Fjell kommune, oppført i 1992 ble solgt for kr 1.900.000 ved kjøpekontrakt datert 11.11.13. I salgsoppgaven ble det opplyst at selger hadde utført brannsikring, at boligen hadde midlertidig brukstillatelse og at søknad om ferdigattest var sendt. To år etter overtakelsen reklamerte kjøper til selskapet etter å ha avdekket ulovlige skjulte koblingsbokser på det elektriske anlegget. Senere ble det oppdaget at boligen var delt fra en vertikaldelt til horisontalt tomannsbolig, uten at dette var godkjent. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om ferdigattest og brannsikring ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet anførte at selger hadde påtatt seg en selgerforpliktelse ved at søknad om ferdigattest var sendt, og at dette ikke var dekket av forsikringsvilkårene. Nemnda kom til at klagen reiste bevissspørsmål som gjorde at den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 506.915, krav om erstatning kr 43.600, samt krav om forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1992. I salgsoppgaven ble det opplyst:

Eier informerer om at tidligere krav om brannsikring mellom seksjonene er blitt utført, og at ferdigattest er under behandling i Fjell kommune.

Boligens eierbrøk ble opplyst å være 74/219. Videre fremgikk under punktet "*Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse*" at:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av 15.01.1993. Selger informerer om at ferdigattest er under behandling i Fjell kommune.

Under punktet "*Tinglyste bestemmelser*" fremgikk det at boligen hadde blitt seksjonert i 2007.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det bl.a. at takstmannen hadde fått seg forelagt midlertidig brukstillatelse fra 1993. Takstmannen forutsatte at brannskille mellom seksjonene var forskriftsmessig utført. Det ble videre opplyst:

Påkostninger: Nytt dobbelt lag med gipsplater i himling i hele leiligheten. Det skal være utført tiltak mot tak mellom boenhetene for å tilfredsstille brannkrav. (...) For øvrig div oppussing.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "*Ja*" på spørsmål om kjennskap til at det manglet tillatelser eller ferdigattest. Videre var det gitt kommentaren:

Har gipset mot nabo 2 lag.

Selger opplyste videre i egenerklæringen at han hadde "*brannsikret (..) bolig*".

I følge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 1.900.000 ved kjøpekontrakt datert 11.11.13.

Kjøper, som selv var elektriker, oppdaget i forbindelse med arbeider i stuen at det var flere takbokser som var innebygget bak de nye takplatene. Kjøper fremla pristilbud fra elektriker datert 2.3.16 hvor det fremgikk at det manglet tilkomst til koblingspunkt i taket, og at det ikke var lov å plate igjen koblingsbokser. Kostnader for el-arbeider ble angitt til kr. 20.100.

Kjøper fremla deretter rapport fra takstmann TB, hvor det også ble påpekt forskriftsbrudd i brann- og lydsillet i konstruksjonen. Utbedringskostnadene for de bygningsmessige arbeidene ble estimert til kr 152.392.

Selskapet innhentet uttalelse fra selger, som selv var tømrer, datert 19.5.16:

Jeg kjøpte leiligheten for ca tre og et halvt år siden, da var det sparebanken vest som solgte den, da sa megler at det skulle bare gipses et lag m gips for å få den godkjent, gipset to lag for å være på den sikre siden. Det den nye kjøper sier er jeg ikke kjent med. De eneste endringer jeg har gjort er gipsing av tak, jeg kjøpte leiligheten i god tro på at det var bare det som skulle gjøres.

Kjøper bemerket at det forelå en muntlig avtale mellom selger og kjøper om at selger skulle stå for ferdigattesten. Kjøper oppdaget etter undersøkelser hos kommunen at selger aldri hadde sendt søknad om ferdigattest på boligen, men søkt om bruksendring i etterkant av seksjoneringen. Denne søknaden hadde blitt avslått i brev fra kommunen datert 7.11.13 og 18.9.13.

Selger ga følgende forklaring om søknaden til kommunen:

Jeg søkte om ferdigattest, for min seksjon, det gikk ikke nabo må utbedre sine mangler for å kunne få ferdigattest, det har jeg fortalt til kjøper. Dette er ikke noe jeg kan få nabo til å gjøre. Det må være en dialog mellom de.

Kjøper innhentet deretter en ny fagkyndig vurdering fra takstmann TB, hvor kostnadene for gjenstående arbeider ble estimert til kr 288.548. Det ble bl.a. bemerket i rapporten at det forelå et offentligrettslig avvik fordi tiltaket ikke var korrekt omsøkt, og heller ikke godkjent etter plan- og bygningsloven.

Selskapet fremsatte flere forlikstilbud, som ikke ble akseptert av kjøper.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget om at søknad om ferdigattest var sendt, samt om brannsikringen, jf. avhl. § 3-8. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper avviste at det forelå en selgerforpliktelse som ikke var dekningsmessig under forsikringen.

Selskapet har ikke bestridt ansvar for feil knyttet til skjulte koblingspunkter, men har anført at det måtte foretas standardhevingssfradrag ved utmålingen. Videre anførte selskapet at feilene tilknyttet ferdigattesten var en selgerforpliktelse, og ikke dekningsmessig under forsikringsvilkårene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at det var gitt uriktige opplysninger om ferdigattest og brannsikring ved salget, jf. avhl. § 3-8, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet på sin side har blant annet anført at selger hadde påtatt seg en selgerforpliktelse mht. ferdigattesten, og at dette ikke var dekket av forsikringen.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemnda viser til at et sentralt tvistepunkt i saken er om selger har påtatt seg en selgerforpliktelse slik at dette tvistepunktet faller utenfor hva forsikringen dekker. Videre er det flere usikkerhetsfaktorer knyttet til utbedringskostnadenes størrelse, som også er justert av kjøper i forhold til det opprinnelige kravet. Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Dette gjelder blant annet spørsmålet om selger har påtatt seg en selgerforpliktelse, og i tilfelle på hvilket tidspunkt selger påtok seg denne. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Nemnda bemerker at klagen over de skjulte koblingspunktene ikke volder samme uklarhet som saken for øvrig, men de ulike tvistepunktene i saken tangerer hverandre og henger til en viss grad sammen. Klagen bør ses som en helhet, og nemnda er kommet til at saken må avvises i sin helhet, jf. også FinKN-2017-496.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).