

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-635

27.10.2017

Protector Forsikring ASA

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

Kommunalt pålegg sendt til selgers far – selgers kunnskap – megleransvar? – avhl. § 3-7.

En hel tomannsbolig i Stavanger oppført i 1937 ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill. og overtatt av kjøper 1.7.11. Selger hadde kjøpt boligen av sin far i 2009. Kjøper mottok etter overtakelsen et brev fra kommunen, som viste til et pålegg sendt til selgers far i 2008 som fremdeles ikke var oppfylt. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Det ble vist til at selger måtte ha kjent til pålegget, og at megleren uansett skulle ha innhentet dette før salget. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger hadde forklart at han ikke hadde blitt opplyst om pålegget av sin far, og at heller ikke megler kjente til dette. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 88.694

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av tilbakeholdt opplysning om pålegg fra kommunen, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er en hel tomannsbolig oppført i 1937, og det ble gitt følgende beskrivelse av boligen i salgsprospektet:

Boligen har 2 godkjente leiligheter samt innredet loft og kjeller. Kjelleren har egen inngang, samt oppgang til felles trapp. I kjelleren er det i dag 2 soverom (hvorav et ikke tilfredstiller krav mht vinduer), stue med kjøkken i åpen løsning og bad. 1. og 2. etg. består av to like leiligheter med 2 soverom, bad, stue gang og kjøkken.

...

Innredet u. etg og loft er ikke byggegodkjent som egne boenheter. Loft er oppholdsareal til 2. etg. Innredet kjeller er oppholdsareal til 1. etg. Det er søkt om innredelse av kjeller som tilleggsareal til 1. etg i 2008 til Stavanger kommune.

Det ene soverommet i kjeller holdet ikke helt dagens krav til soverom, har for lite lys (for små vindu).

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. gitt følgende opplysning:

Det er ikke sjekket i kommunen om eventuelle ulovligheter eller pålegg på eiendommen.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2009. Det ble svart "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til manglende ferdigattest/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.11 og overtatt av kjøper den 1.7.11.

Kjøper mottok brev fra Stavanger kommune den 30.11.15, hvor det fremgikk følgende:

Det er på denne eiendommen en pågående byggesak som ikke er avsluttet med ferdigattest. Tidligere eier, IH (SELGERS FAR), søkte i 2008 om fasadeendring (takvindu og innglassing av terrasse) og innredning av kjeller til beboelse. ...

I vedtak datert 12.02.2008 ble søknaden godkjent, med diverse vilkår. Det ble blant annet opplyst at verken kjeller eller loft er godkjent som egne boenheter, og at bodareal måtte tilrettelegges for de to leilighetene i bygningen, ...

I nytt vedtak datert den 30.09.2008 ble det fra byggesakssjefen stilt krav om at det innsendes søknad om ansvarsrett for firma innen brannprosjektering og kontroll av utførelsen. Dette skulle innsendes innen 1. november 2008, ...

Byggesakssjefen har pr. dags dato ikke fått inn søknad om brannprosjektering eller kontroll av utførelsen.

Brevet fra kommunen datert 30.9.08 var adressert til tidligere salgsledd (selgers far) IH, og det ble i brevet gitt vedtak om innsending av søknad om ansvarsrett for firma som kunne foreta brannprosjektering, kontroll av brannprosjektering og kontroll av utførelsen.

Kjøper har forklart at det i kontraktsmøtet ble overlevert en dokumentmappe, men at denne ikke inneholdt brevet reklamasjonen gjelder.

Selger OH har gitt følgende forklaring:

Brevet av 30.09.2008 fra Stavanger Kommune har jeg ingen kjennskap til.

I midlertid er jeg kjent med brev fra Stavanger Kommune hvor tillatelse til tiltak ble gitt vedr. bl.a. innredning av kjeller, jfr. brev fra Stavanger Kommune 12.02.2008.

Kjøper reklamerte til selskapet den 10.12.15. Selskapet avsto ansvar, siste gang ved e-post av 23.12.15. Kjøper opprettholdt deretter kravet ved e-post av 22.12.16.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var gitt opplysninger ved salget om at kommunens pålegg i brev av 30.9.08 ikke var oppfylt, og at saken ikke var avsluttet. Kjøper har anført at selger måtte kjenne til brevet, og vist til at det var selgers far som eide eiendommen på dette tidspunktet. Uansett relasjon mellom selger og tidligere eier, måtte det legges til grunn som sannsynlig at en så viktig opplysning hadde blitt videreformidlet til selger. Det ble også anført at megleren kjente eller måtte kjenne til brevet, og vist til at megler identifiseres med selger, jf. avhl. § 3-7.

Kjøpers økonomiske tap var ikke endelig klarlagt, men det ble fremsatt et foreløpig krav om prisavslag/erstatning på kr 88.693, som utgjorde kjøpers kostnader til konsulentbistand for å oppfylle kommunens pålegg.

Selskapet har avvist kravet, og for det første anført at kravet har falt bort som en følge av kjøpers passivitet, og for det andre anført at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til det aktuelle brevet fra kommunen. Det ble videre vist til at megler bestridte å ha kjent til brevet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om pålegget fra kommunens byggesaksavdeling var eller må ha vært kjent for selgeren eller eiendomsmegleren før salget, slik at manglende opplysning til kjøperen kan medføre mangel etter avhl. § 3-7. Det er enighet om at brevet med pålegget ble sendt til selgerens far i 2008. Selgeren overtok eiendommen fra sin far i 2009. Selgeren benekter å ha kjent til brevet eller pålegget, og nemnda har ikke avgjørende holdepunkter for at selgeren forklarer seg uriktig om dette. Det er ikke dokumentert i saken hvilke dokumenter og opplysninger eiendomsmegleren innhentet og mottok fra kommunen som ledd i salget av eiendommen. Nemnda kan heller ikke legge til grunn at megleren var kjent med brevet eller pålegget før salget.

Når kjøpsrettslig mangel etter dette ikke kan bygges på regelen om opplysningsplikt i avhl. § 3-7, kan kjøpernes krav i saken ikke føre frem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).