

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-768

11.12.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Hytte solgt som enebolig — utmåling av prisavslag — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En bolig i Trondheim kommune oppført i 1957 ble solgt for kr 2.185.000 ved kjøpekontrakt datert 20.6.13. Ved salget ble det bl.a. opplyst at badet måtte byttes, at det var avvik mellom kommunens godkjente planer og dagens løsning, samt at soverommene i 2. etg. ikke oppfylte krav til varig oppholdsrom. Kjøper oppdaget i februar 2016 at boligen ikke var godkjent som helårsbolig, kun som fritidsbolig. Det viste seg at det var flere forhold som måtte utbedres for å få boligen godkjent som helårsbolig. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Kjøper ønsket ikke å utbedre feilene, og ville i stedet selge boligen. Kjøper fremla en verdivurdering fra takstmann, og krevde prisavslag på litt over kr 1 mill., som tilsvarte boligens reduserte verdi som fritidsbolig. Selskapet avviste kravet, og anførte bl.a. at hverken selger eller megler kjente eller måtte kjenne til at boligen ikke var godkjent, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-8, men konkluderte ved utmålingen at det ikke var tilstrekkelig godtgjort at prisavslaget skulle fastsettes forholdsmessig, jf. avhl. § 4-12.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav mot selskapet kr 1.078.894.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1957. I salgsoppgaven fremgikk følgende:

Eiendomstype: Enebolig

...

Det orienteres om avvik mellom originale plantegninger og boligen planløsning pr. i dag.

Det gjøres oppmerksom på at soverom i loftsetasje ikke oppfyller dagens krav til rom for varig opphold.

...

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse iflg. Trondheim kommune.

...

Sjarmerende enebolig over 1,5 etasje som ble oppført opprinnelig som en hytte i ca 1957, senere påbygd i 1991 og omregulert til bolig.

...

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan R221.

...

Badet er av eldre dato og det bør planlegges en oppgradering.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av både "Ja" og "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil på badet, med kommentaren: "Servantkran vann. Rød- Kaldt, Blå – varm". Videre var følgende arbeider utført på badet:

Ny dusjkabinett, ny gulvmontert WC, Ny servant og speil.

Selger krysset av "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse."

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget fremgikk under punktet "Dokumentkontroll":

Dagens planløsning er ikke i henhold til tegninger mottatt fra kommunen datert 29.1.1991.

Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Badet ble i boligsalgsrapporten vurdert til TG 2, med opplysninger om egeninnsats samt bom og riss i fliser, og det ble oppgitt at en oppgradering av badet måtte påregnes. Om boligens trapp, ble det opplyst at den var bratt og manglet håndløper.

Vedlagt salgsoppgaven var plantegninger datert 27.8.90, revidert 31.12.90. I tegningene fremkom:

Endring av hytteeiendom for K W.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.185.000 ved kjøpekontrakt datert 20.6.13. Boligen ble ifølge kontrakten overtatt 1.8.13.

Omtrent 2,5 år etter overtakelsen, den 29.1.16, anmodet kjøper kommunen om forhåndskonferanse for påbygg. I begrunnelsen fremgikk:

Dette er en svært liten bolig. Utbyggingsforslaget går ut på å rive hele 2. etg og bygge en ny fullverdig etasje og to tilbygg.

I referatet fra forhåndskonferansen avholdt 18.12.16 fremgikk det at kjøper også måtte søke bruksendring fra hytte til bolighus.

Kjøper reklamerte til selskapet den 22.2.16.

Selskapet innhentet en fagkyndig vurdering fra takstmann OS, som anslo kostnader for å få godkjent huset som helårsbolig til kr 437.500. Kostnadene omfattet bl.a. utbedring av trapp og bad.

Kjøper fikk rammetillatelse til å rive hele 2. etasje, og bygge på en full ny etasje, og omgjøre bruken fra huset fra hytte til bolig den 5.7.17.

Kjøper innhentet en fagkyndig vurdering fra takstmann L, som estimerte nødvendige utbedringer til kr 697.239.

Det fremkom deretter at kjøperne skulle skilles, og dermed likevel ikke skulle bygge om boligen, men at boligen skulle selges. Kjøper innhentet en verdivurdering for boligen solgt som hytte i stedet for enebolig, på salgstidspunktet. Fra verdivurderingen hitsettes:

Markedsverdi/salgspris på eiendommen som enebolig i 2013 (Kr 35.819,- pr. kvm. P- rom). Kr 2.185 000.

Markedsverdi på eiendommen som fritidsbolig i 2013 (Kr 18.640,- pr. kvm. P-rom). Kr 1.150 000.

Takstmannen anslo dermed differansen mellom boligens verdi som enebolig og boligens verdi som hytte, til kr 1.035.000. Det fremgikk videre at eneboliger hadde hatt en høyere prisstigning enn hytter i perioden fra kjøpstidspunktet til i dag.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at megler måtte ha kjent til de faktiske forholdene, og videre at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at

det ved utmålingen måtte tas utgangspunkt i verdiminuset på boligen som hytte versus enebolig ved et videresalg, jf. Rt. 2010 s. 1395. Kjøper fremsatte krav om prisavslag på kr 1.035.000, samt kr 43.894 i erstatning for tapt verdistigning.

Selskapet anførte at verken selger eller megler kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Selskapet har ikke bestridt at det ble gitt uriktige opplysninger, men har anført at opplysningene ikke ville virket inn på avtalen, sett i lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Det forelå etter selskapets syn heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjaldt utmålingen mente selskapet at en meglervurdering av boligens verdi måtte hensynta at boligen kunne godkjennes som enebolig for kr 437.500, og at tiltakene ville innebære en betydelig oppgradering. Selskapet viste videre til at kjøper har en tapsbegrensningsplikt, og at kjøper ikke kunne selge boligen for en langt lavere sum enn forholdet kunne utbedres for. Selskapet fremsatte et forlikstilbud på kr 100.000.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet konkluderte med at megler måtte kjenne til at boligen kun var godkjent som en fritidsbolig, jf. avhl. § 3-7, og at det også var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, påpekte sekretariatet at dette enten måtte ta utgangspunkt i utbedringskostnadene, men med et større standardhevingsfradrag, eller utmåles forholdsmessig etter verditapet på boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har prinsipalt anført at det er gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved at boligen er benevnt som enebolig og ikke som fritidsbolig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er konkrete holdepunkter for at selger måtte kjenne til at boligen bare var godkjent til fritidsbruk. Atskillig kan derimot tale for at megleren måtte kjenne til dette, slik sekretariatet har kommet til. Det er imidlertid ikke nødvendig for nemnda å ta bestemt stilling til dette siden det er på det rene at det her objektivt sett er gitt en uriktig opplysning om at boligen er en enebolig, jf. avhl. § 3-8. Uttrykksmåten må forstås slik at boligen lovlig kan benyttes som helårsbolig, og nemnda legger til grunn at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner at denne anførsel ikke kan føre frem. Den uriktige opplysningen om at boligen var en enebolig gjaldt ikke boligens stand som sådan. De konkrete feil kjøper her påberoper, gjaldt — som påpekt av sekretariatet — forhold som samtlige var påregnelige for kjøper. Disse forholdene kan derfor ikke begrunne en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Prisavslaget skal — dersom ikke noe annet er "godtgjort" — settes til utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda tar utgangspunkt i de omkostninger som trengs for å få eiendommen godkjent som helårsbolig. Det foreligger her en beregning fra en takstmann innhentet av selskapet på kr 437.500 og en beregning fra en takstmann innhentet av kjøper på kr 697.239. Nemnda finner at man i dette tilfelle bør ta utgangspunkt i taksten som er innhentet fra selskapet. Det må her gjøres et visst fradrag for den standardheving som de utbedringer som forutsettes i taksten innebærer. Men det bør ved den skønsmessige fastsettelsen av fradraget ses hen til at kjøperen etter avtalen kunne legge til grunn at boligen i forhold til kommunen kunne benyttes som helårsbolig uten utbedringer. Nemnda finner at et prisavslag utmålt etter disse betraktninger bør settes til kr 275.000.

Kjøper har i saksforberedelsens avsluttende fase opplyst at boligen skal selges, og at prisavslaget derfor skal settes til differensen i omsetningsverdi mellom eiendommen solgt som helårsbolig og solgt om fritidsbolig. Det er vist til dommen i Rt. 2010 s. 1395 avs. 50, hvor det er lagt til grunn at

prisavslaget etter omstendighetene kan settes til et høyere beløp enn utbedringskostnadene. Det heter her:

Jeg er etter dette kommet til at avhendingsloven § 4-12 må forstås slik at kjøperen etter omstendighetene ikke er avskåret fra å kreve et prisavslag som overstiger utgiftene ved å utbedre mangelen. Men det høyere beløpet må være "godtgjort", og det må kreves kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at dette er tilfellet. Kjøperen må dessuten opptre lojalt overfor selgeren og herunder begrense selgerens tap.

I dommens avsnitt 51 er det begrunnet hvorfor kjøperen i den saken oppfylte de vilkår som retten her hadde stilt opp. Etter nemndas syn er det klart at denne saken står i en annen stilling enn saken fra 2010. I den saken var boligen rent faktisk solgt — i regi av eiendomsmegler — mens det i vår sak ikke er skjedd noe salg, men bare innhentet en verdivurdering fra en takstmann.

Det heter i taksten at markedsverdi/salgsverdi som enebolig i 2013 var kr 2.185.000, mens markedsverdi/salgsverdi som hytte i 2013 var kr 1.150.000. Taksten fremstår som svært skjønnsmessig. Taksten behandler ikke det meget nærliggende alternativ at boligen kjøpes med sikte på å foreta en opprustning slik at den vil kunne godkjennes som helårsbolig. Det fremstår derfor som et uforklart paradoks at den aktuelle eiendommen kjøpt som hytte og deretter oppgradert i samsvar med den taksten selskapet har fremlagt, vil bli ca. kr 500.000 billigere enn om den samme eiendommen – uten noen form for oppgradering – kjøpes som enebolig. Slik saken er dokumentert for nemnda, fremstår det som åpenbart at man ikke gjennom denne taksten kan ha "godtgjort" at prisavslaget skal utgjøre i overkant av kr 1.000.000.

Prisavslaget blir dermed å fastsette til kr 275.000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).