

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-110

12.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Krav om erstatning etter heving — selgers kontrollansvar — avhl. §§ 3-8, 4-13, 4-14 og 7-1.

En leilighet i Ålesund ble solgt "som den er" for kr 1.550.000 og overtatt av kjøper 8.8.13. I forbindelse med at kjøper skulle videreselge boligen i 2017, ble det avdekket at leiligheten var registrert som en næringsseksjon, og ikke til boligformål. Kjøper reklamerte til selskapet 2.2.17 og fremsatte krav om heving og erstatning. Selskapet aksepterte hevingskravet, men avsto kravet om erstatning. Kjøper anførte at selgers megler hadde opptrådt uaktsomt i forbindelse med salget, og at det derfor forelå grunnlag for erstatning. Det ble vist til at meglerpakken, som megleren som gjennomførte salget i 2013 fikk oversendt av kommunen, inneholdt originale byggetegninger hvor det fremgikk at seksjonen ikke var registrert for boligformål, uten at dette ble videreformidlet eller vedlagt salgsoppgaven. Det ble krevd erstatning for den generelle prisstigningen på boligen, erstatning for innbetalt dokumentavgift, samt erstatning for kostnader som følge av rehabilitering av pipeløpet. Selskapet avviste at det forelå grunnlag for kontrollansvar, og anførte videre at det uansett måtte gjøres fradrag for bonytten kjøper hadde hatt ved å bo i boligen i 45 måneder, og at dette oversteg den erstatning kjøper eventuelt hadde krav på. Nemnda kom til at forholdet var innenfor selgers kontrollansvar, og ga kjøper medhold i erstatningskravet, men med fradrag for bonytten.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlet krav om erstatning kr 334.002.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om erstatning i forbindelse med hevingsoppgjør, jf. avhl. § 4-14.

Boligens byggeår var opplyst å være ca. 1909. I prospektet fremgikk følgende:

Brukstillatelse/Ferdigattest

Iflg. kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på byggesaksmappe.

...

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

...

Diverse

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1.550.000 ved kjøpekontrakt datert 28.6.13, og overtatt av kjøper 8.8.13.

I forbindelse med at kjøper skulle videreselge boligen i 2017, ble det avdekket at leiligheten var registrert som en næringsseksjon og ikke til boligformål. Selskapet har fremlagt en bekreftelse fra kommunen hvor følgende fremgikk:

Vi viser til din forespørsel om boenhet i underetasjen på bygg i (...). Som originaltegningene viser har underetasjen en boenhet i del av etasjen, slik det også fremkommer i folketellingen du viser til. Øvrige del av etasjen er butikk, lager, kott og vedboder. Det er ikke godkjent bruksendring av hele etasjen til bolig slik du viser til.

Dersom hele etasjen brukes til bolig stilles det krav om søknad om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 d. Søknad skal stiles av foretak som har kompetanse iht. kravene plan- og bygningsloven stiller, Saksbehandlingsforskriften (SAK 10) § 5-4 lister opp hva søknaden skal inneholde.

Kjøper reklamerte til selskapet den 2.2.17 og fremsatte krav om heving etter avhl. § 4-13, samt erstatning etter avhl. § 4-14. Selskapet aksepterte hevingskravet men avsto kravet om erstatning.

Det fremkom i saken at meglerpakken som megleren som bistod ved salget i 2013 fikk oversendt av kommunen inneholdt originale byggetegninger hvor det fremgikk at seksjonen ikke var registrert for boligformål. Disse tegningene ble imidlertid ikke vedlagt salgsoppgaven.

Kjøper anførte at selgers megler ikke opptrådte forsvarlig i forbindelse med salget, og at det derfor forelå grunnlag for erstatning etter avhl. §§ 4-14, jf. 4-5. Det ble vist til at den generelle verdistigningen for leiligheten fra avtaleinngåelsen til hevingstidspunktet utgjorde kr 280.000. Kjøper krevde erstatning for den generelle prisstigningen på boligen, erstatning for innbetalt dokumentavgift, samt erstatning for kostnader som følge av rehabilitering av pipeløpet. Dette ble anført å utgjøre totalt kr 334.002 inkl. mva.

Selskapet anførte at det ikke forelå grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14. Det ble vist til at hverken selger eller selgers megler opptrådte uaktsomt, at det heller ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-8, og at det derfor ikke var grunnlag for kontrollansvar. Det ble subsidiært anført at det måtte beregnes et fradrag for bonytten kjøper hadde hatt ved å bo i boligen, og at kjøper ikke hadde krav på avsavnsrenter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold i klagen. Under henvisning til HR-2017-515-A mente sekretariatet at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og at kjøper derfor hadde krav på erstatning for sitt direkte tap, jf. avhl. § 4-14, i form av verdistigningen på eiendommen, dokumentavgift og avsavnsrente, men med fradrag for bonytten, jf. LB-2008-410, LB-2008-35554, og LB-2014-186616. Sekretariatet utmålte erstatningen til kr 320.870, med fradrag for netto bonytte på kr 170.000, totalt kr 150.870.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det fremgikk av salgsdokumentasjonen i den foreliggende saken at boligen blant annet ble omtalt som "*lys og romslig eierleilighet*", "*selveierleilighet*" og under "*Boligtype*" var det oppgitt "*leilighet*". Videre var det informert om at "*eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål*". Under "*Diverse*" i salgsprospektet var det opplyst at "*det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen*". Verdi- og lånetaksten som var utarbeidet i forbindelse med salget oppga at den var en takst over selveierleilighet, og i selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for at salgsobjektet var "*eierseksjon — alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter*".

Da kjøper skulle videreselge leiligheten, ble det avklart at leiligheten var registrert som næringsseksjon og ikke til boligformål. Kommunen hadde til kjøper bekreftet at "*dersom hele etasjen brukes til bolig stilles det krav om søknad om bruksendring etter plan- og bygningsloven*".

Nemnda forstår sakens opplysninger slik, at megler ved det opprinnelige salget fikk oversendt meglerpakke fra kommunen inneholdende de originale byggetegningene hvor det fremgikk at seksjonen ikke var registrert for boligformål. Disse tegningen var imidlertid ikke vedlagt salgsopgaven. Opplysningen ble heller ikke videreformidlet på annen måte.

Sekretariatet har funnet at det forelå en mangel da det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og at denne uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8. Nemnda er enig i denne vurderingen, og viser til sekretariatets begrunnelse da denne også er dekkende for nemndas syn. Leiligheten ble solgt som en bolig til beboelse, og det var følgelig gitt en uriktig opplysning da leiligheten var registrert som næringsseksjon og derfor ikke var godkjent til boligformål. Nemnda kan ikke se at det forhold at det var opplyst i salgsdokumentasjonen om at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på byggesaksmappen, kan innebære at kjøper ikke hadde noen berettiget forventning om at boligen var godkjent til boligformål, sett i lys av det totale opplysningsbildet ved salget. Det vises i denne forbindelse særlig til omtalen av boligen i salgsdokumentasjonen, hvor leiligheten gjennomgående omtales som selveierleilighet ment for beboelse, og dette underbygges også av bildene av leiligheten. Slik nemnda ser det, foreligger det følgelig en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda finner at det foreligger grunnlag for kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14. Det bemerkes i denne forbindelse at megler ved det opprinnelige salget var kjent med de originale byggetegningene, jf. over.

Nemnda viser til at selskapet i brev etter sekretariatets avgjørelse, ikke har reist innvendinger mot sekretariatets avgjørelse med unntak av beregningen av avsavnsrenten — forutsatt at nemnda finner at det foreligger grunnlag for kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14. På denne bakgrunn legger nemnda til grunn at det er enighet mellom partene om følgende erstatningsposter: prisstigningen (kr 280.000), dokumentavgiften (kr 40.870), kostnader til rehabilitering av pipeløp (som ikke erstattes), fradrag for bonytten (kr 315.000 fratrukket felleskostnader og avsavnsrenter).

Hva gjelder avsavnsrentene, har kjøper anført at han måtte finansiere kjøpet ved lån, og følgelig er det lånerenten som skal legges til grunn ved beregningen av avsavnsrentene. Selskapet har fremholdt at det ved beregningen av avsavnsrentene skal ses hen til innskuddsrenten. Nemnda legger til grunn kjøpers forklaring om at kjøpet måtte finansieres ved lån. I en slik situasjon finner nemnda det riktig å legge lånerenten til grunn ved beregningen av avsavnsrentene, jf. også Rt. 2002 s. 71. Nemnda har ikke noe å bemerke til sekretariatets vurdering av at avsavnsrentene i tilfelle bør settes til kr 100.000.

Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at kjøper har krav på erstatning med kr 150.870. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og nemnda legger til grunn at heller ikke dette kravet er bestridt av selskapet. Det vises til sekretariatets avgjørelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (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).