

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-209

22.3.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Ulovlig bruksendring av kjeller – bolig solgt før felles visning uten salgsprospekt – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Oslo oppført i 1911 ble solgt "som den er" for kr 10,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.4.15, og overtatt av kjøper den 3.9.15. Før salget ble kjøper gjort kjent med bl.a. Finn-annonse, verdi- og lånetakst og selgers egenerklæringsskjema. Boligen ble solgt til kjøper før fellesvisning og før fullstendig salgsoppgave var utarbeidet. Eiendommen ble markedsført med utviklingspotensial og en kjeller som var tilrettelagt for utleie. I Finn-annonsen ble det opplyst at *"Boligen er forandret etter godkjente byggetegninger fra 1910"*, og i egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at leiligheten i kjeller ikke var godkjent for utleie. Etter overtakelsen påbegynte kjøper en prosess med utbygging av ytterligere én boenhet på tomten. Arkitekt ble engasjert, og det ble avdekket at kjelleren ikke var bruksendret til oppholdsrom, i tråd med dagens bruk. Dette fikk betydning for tiltakene som måtte gjøres i forbindelse med utvikling av tomten. I 2017 ble det engasjert fagkyndig som vurderte utbedringstiltak og estimerte verditap som en følge av at kjelleren ikke var bruksendret til varig oppholdsrom. Kjøper anførte at det ved salget ble gitt uriktige og mangelfulle opplysninger, og at forholdet uansett representerte en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent, og at opplysningene som ble gitt ved salget uansett tilsa at det ikke forelå en kjøpsrettslig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 041 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av ulovlig bruksendring av kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1911. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med Finn-annonse, verdi- og lånetakst, egenerklæringsskjema og prosjektdokument fra F. Arkitekter AS.

I Finn-annonsen fremgikk det bl.a. at:

Husets sjel er ivaretatt, selv om det meste er oppgradert til dagens standard. Huset har ikke mange soverom, men har en kjeller som er tilrettelagt for utleie, evt. praktikant eller flere soverom.

...

Det bør være gode muligheter for å utvikle eiendommen med et bygg til på tomten.

...

U. etg:

Primærrom utgjør 56 m2 som omfattes av entré/gang, kjøkken, bad/wc, kjellerstue, 2 stk. oppholdsrom

...

Boligen er forandret etter godkjente byggetegninger fra 1910.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Under etasje: Entré/gang, kjøkken, bad/wc, kjellerstue, 2 stk. oppholdsrom. Underetasjen har egen inngang, med støpt trapp og repos belagt med fliser.

Eiendommens markedsverdi ble vurdert til kr 9 500 000 i taksten, hvorav tomteverdien ble satt til 4 600 000, og teknisk verdi på bygninger til kr 4 910 000.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. Det ble videre opplyst at boligen hadde en *"praktikantdel"*, men at *"utleieleiligheten"* ikke var godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene. Det var videre svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det var *"innredet/bygget ut kjeller eller loft"*.

Kjøper hadde planer om å utvikle eiendommen og oppføre ytterligere én boenhet på tomten. Det ble avholdt privatvisning før den oppsatte fellesvisningen. Kjøper meddelte planene for selger og ble gjort kjent med tilbudsdokument fra F. Arkitekter AS. Fra dokumentet datert 20.3.15 hitsettes:

Tiltakshaver ønsker å oppføre en ny enebolig i hagen på sin eiendom på (...) i Oslo. Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig fra 1909 og en dobbelgarasje. Eiendommen er regulert med S-4220 Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (Småhusplanen). Eiendommen ligger i et hyggelig og etablert boligområde der det i senere tid er oppført en del nye boligprosjekter. Våningshus og garasje er plassert langt fremme mot veien på eiendommen med en stor bakenforliggende hage med gressplen. Bak hovedhuset ønsker tiltakshaver å oppføre en ny enebolig for senere å seksjonere eiendommen.

...

Eiendommen er avlest til å være 972,3m² og er bebygget med om lag 130 m² hvorav ca 36 m² utgjør garasjen og 94 m² utgjør hovedhuset (BYA). Innenfor reguleringen er det mulig å oppføre en enebolig på omkring 100 m² (BYA) dersom man legger parkering under terreng. Enhver enebolig i området må ha avsatt 2 parkeringsplasser som medregnes 18 m² per biloppstillingsplass.

Før fellesvisning, og før megler hadde utarbeidet prospekt, ble eiendommen solgt "som den er" for kr 10,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.4.15. Overtakelse fant sted 3.9.15.

Etter overtakelsen påbegynte kjøper prosessen med arkitekt for å oppføre en ny boenhet på tomten. Ifølge kjøper oppdaget ny arkitekt etter kort tid at korrekt tilgjengelig BYA for utbygging i hagen var 91,5 kvm, og ikke omkring 100 kvm som tidligere var estimert av F. Arkitekter, og at det måtte utføres endringer på det eksisterende huset. Kjøper fremsatte den 18.11.15 reklamasjon overfor selskapet. Den 13.1.17 fremsatte kjøper ny reklamasjon bl.a. over at kjelleren ikke var godkjent til varig oppholdsrom. Dette fikk betydning for utbyggingen på tomten. Takstmann ble engasjert til å vurdere forholdene nærmere, og det ble dokumentert utbedringskostnader inkludert taksering på kr 626 125, verdiminus på kr 350 000 og kostnader knyttet til radontiltak på kr 39 000. Selskapet innhentet en egen fagkyndigvurdering som skisserte tiltak på ca. kr 100-150 000.

Det ble innhentet tidligere salgsoppgave som forelå når selger kjøpte boligen. I egenerklæringsskjemaet fikk selger opplyst at boligen hadde utleieleilighet som ikke var godkjent, og at kjelleren var innredet etter byggeår, men at det var ukjent om innredningen var ønsket.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger fra tidligere egenerklæringsskjema om at kjelleren var innredet etter byggeår og at det var ukjent om innredningen var godkjent, at det ble gitt uriktige opplysninger om antall soverom, og at avviket fra det forventbare uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 041 000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble i hovedsak vist til at det var reklamert for sent, at opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at det ikke forelå mangelsansvar, og at det uansett ikke forelå noe tap som en følge av tiltak utover hva kjøper allerede hadde planlagt ved salget, jf. avhl. §§ 4-19, 3-10 og 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. I vurderingen ble det særlig vektlagt at kjøper la inn bud før fullstendig salgsdokumentasjon var utarbeidet, risikoopplysninger som ble gitt i Finn-annonsen, og at kostnader i forbindelse med utvikling av tomten uansett måtte påregnes.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har blant annet anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger om kjelleren og antall soverom i boligen, og at dette utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda viser til at boligen ble solgt før det var utarbeidet salgsprospekt. Kjøper var imidlertid kjent med Finn-annonsen, verdi- og lånetakst, egenerklæringsskjema og prosjektdokumenter fra et arkitektfirma som på selgers vegne hadde vurdert videre utvikling av eiendommen.

Sekretariatet vurderte kjøpers anførsler om mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 slik:

Til dette vil sekretariatet vise til salgsannonsen på Finn.no hvor det ble opplyst at "Boligen er forandret etter godkjente byggetegninger fra 1910". I egenerklæringsskjemaet ble det imidlertid opplyst at selger ikke var kjent med innredninger etter byggeår. Det foreligger dermed motstrid mellom opplysningene som forelå når kjøper la inn bud. Da det ikke ble gjort nærmere undersøkelser rundt dette fra kjøpers side, og bud ble gitt uforbeholdent før meglers prospekt var utarbeidet, kan vi ikke se at forholdet er egnet til å utgjøre en mangel, jf. avhl. §§ 3-10, 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da dette er dekkende også for nemnda syn på saken. Boligen ble kjøpt før det var utarbeidet salgsoppgave, og kjøper var følgelig klar over at de foreliggende opplysningene om boligen ikke var fullstendige. I dokumentasjonen som forelå, var det motstridende informasjon om det var foretatt endringer i boligen etter byggeåret. Når kjøper i en slik situasjon ikke gjorde nærmere undersøkelser, kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Etter hva vi forstår ble boligen kjøpt før fellesvisningen, og før megler hadde utarbeidet prospekt. Kjøper fikk imidlertid presentert salgsannonsen på finn.no, hvor det var opplyst at det var utført endringer etter godkjente byggetegninger. Etter vårt syn tar kjøper en betydelig risiko når en bolig kjøpes uten at fullstendig salgsoppgave er utarbeidet. Risikoen er særlig tydelig når det så tidlig som i salgsannonsen gis konkrete risikoopplysninger. Det kan dermed neppe anses upåregnelig at det må gjøres større tiltak for at boligen skal tilfredsstille dagens bruk.

Kjøper måtte også forvente at en utbygging i hagen kunne medføre endringer og større tiltak, da tillatelser vil bero på enhver tids offentligrettslige reguleringer. Da kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold før kjøpet, tilsier dette etter vårt syn at de selv må bære risikoen for at avviket er mer omfattende enn de hadde antatt.

Sekretariatet kom på denne bakgrunn til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i sekretariatets vurdering og slutter seg også til dets begrunnelse.

Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at de kan medføre en annen vurdering av mangelsspørsmålet verken for avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om reklamasjonen er fremsatt i tide.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).