

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-783

04.11.2019

AmTrust Europe Limited

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

Leilighet med praktikantdel – ulovlig bruksendring? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En 5-roms leilighet med praktikantdel i Oslo oppført i 1891 ble solgt "som den er" for kr 6,125 mill., og overtatt av kjøper den 18.9.15. I salgsdokumentene ble leiligheten bl.a. beskrevet som et "*meget godt utleieobjekt*". Da kjøper i 2018 skulle videreselge boligen mente ny megler at praktikantdelen ikke var godkjent til utleie, da den bl.a. manglet bruksendring hos kommunen. Kjøper videresolgte boligen med opplysninger om at "*utleiedelen ikke er byggemeldt eller godkjent*", og anførte at dette medførte et betydelig verditap. Kjøper krevde tapet dekket av selskapet, og viste til at det ved salget i 2015 ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om godkjenningen av utleiedelen. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. at det ikke var dokumentert at det var gjort søknadspliktige tiltak som medførte at praktikantdelen ikke lovlig kunne leies ut. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 900 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av leilighetens praktikantdel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1891. I forkant av salget ble kjøper gjort kjent med prospekt, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Lekker, gjennomgående og nyoppusset 5-roms med hoveddel og praktikantdel. Meget godt utleieobjekt. Parkeringsmuligheter.

Hoveddel: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.

Praktikantdel: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.

Velkommen inn til en lys og innbydende 5-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten er innvendig delt med en skillevegg mellom hoveddel og praktikantdel. Leiligheten har mange muligheter, noe som gjør denne unik. Praktikantdelen eller begge boenhetene kan leies ut, enheten kan muligens seksjoneres eller det kan lages en stor familieleilighet.

Store deler av hoveddelen og praktikantdelen ble pusset opp i 2013.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Generelt normalt vedlikehold må påregnes. Seksjonen er innvendig delt, med adkomst fra hovedtrapp og baktrapp. Det er satt opp en skillevegg med dobbeldør mellom stue/stue i enhetene. Hele leiligheten er 1 seksjon. Seksjonen har en praktisk rom løsning med god standard.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 2013. I skjemaets pkt. 15 på spørsmål om eiendommen selges "*med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?*" hadde selger

krysset "ja", og bemerket "Utleiedel". På spørsmål om den var "godkjent hos bygningsmyndighetene" hadde selger krysset "ja", og bemerket "Godkjent hos Plan- og bygningsmyndighetene".

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 6 125 000 ved kjøpekontrakt datert 22.7.15, og overtatt av kjøper den 18.9.15.

I forbindelse med planlagt videresalg av leiligheten mente eiendomsmegler T. at utleiedelen ikke var godkjent, da det ikke forelå godkjent bruksendring. Ifølge kjøper førte manglende bruksendring til et verditap ved videresalg på om lag kr 900 000.

Fra eiendomsmegler T. sine tilbakemeldinger hitsettes:

Jeg ble engasjert som megler for å selge (boligen), av oppdragsgiver (kjøper). I den forbindelse, oppdaget jeg at utleiedelen ikke er godkjent da det ikke foreligger søknad om bruksendring hos Plan og bygningsetaten (P og b). Jeg undersøkte seksjoneringsbegjæringen og så at våtrom er endret. Etter samtale med P og b, ble det konkludert at det ikke foreligger søknad om bruksendring. Det foreligger heller ingen dokumentasjon under saksinnsyn hos Oslo kommune. Se vedlagt for seksjoneringsbegjæring. Gjennomsnittlig kvm. pris i området lå på ca. kr 83 000/kvm. Boligen ble estimert til kr 8 730 000 basert på generell markedsverdi og kr 7 860 000 basert på prisendring 27 % fra kjøpsdato til utskriftsdato av Eiendomsverdi, den 25.07.2018. Se vedlagt for utskrift. Vi gikk ut med prisantydning kr 7 390 000, 17.08.2018. I markedsføringen måtte jeg tydeliggjøre i overskriften at utleiedelen ikke var byggemeldt eller godkjent. Allerede her, vekker forholdet en del spørsmål og usikkerhet. Den 12.09.2018 måtte vi redusere prisen til kr 6 990 000. Boligen ble til slutt solgt for kr 6 950 000, den 22.10.2018. Totalt sett hadde jeg ca. 30 personer på visning, 1 budgiver i første budrunde og 4 budgivere i siste runde. Jeg avholdt 4 annonserte visninger, samt 4 privatvisninger. Etter min mening, har dette forholdet bidratt til lavere salgssum enn antatt, da det har vekket en del usikkerhet hos interessenter. Jeg har mistet minst to potensielle budgivere Budgiver x. ga seg etter dialog med P og b., da det konkludert usikkerhet rundt bruksendring av våtrom og hvilket rør som er berørt. Dette kunne man ikke vite uten å rive opp våtrom og undersøke nærmere. Budgiver y. ga seg da en annen budgiver insisterte på at ytterligere opplysninger om byggemelding skulle sendes ut som SMS under budrunden. Dette er SMS som ble sendt ut: "Vedrørende bad i utleiedel, er dette ikke byggemeldt i forbindelse med oppussing, ref. salgsoppgave. Jeg ønsker å presisere at dette er byggemeldspliktig."

Det høyeste som har gått i sameiet på samme størrelse er kr 7 650 000 i 2016. Denne er uten utleiedel. Av erfaring, vet jeg at folk kan strekke seg lengre når det er utleiedel i boligen da det hjelper stort på økonomien i husholdningen. 4-roms med størrelse 111 kvm i (...), som er nabobygget, ble solgt i september for kr 8 200 000. Prisantydningen var kr 7 800 000, også uten utleiedel. Med grunnlag i ovennevnte samt forhold som standard, innhold, beliggenhet og prisendring i prosent fra kjøp til salgstidspunkt, vil jeg konkludere at markedsverdi/prisantydning for eiendommen ikke hadde blitt satt mindre enn kr 7 850 000, dersom bruksendring og godkjenning var søkt om og godkjent hos Plan- og bygningsetaten.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse med kommunen, hvor det bl.a. fremgikk at leiligheten kun var godkjent som én boenhet, og at det var søknadspliktig å endre boligen til to boenheter. Kjøper har også fremlagt salgsdokumentene fra 2013, da selger kjøpte boligen, som viste at boligen da ble solgt som en fireromsleilighet.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at utleiedelen ikke var bruksendret og dermed ikke godkjent som utleieenhet, og at det uansett forelå et vesentlig avvik fra det forventbare.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 900 000, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. avhl. § 4-12 første ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var dokumentert en ulovlighet ved boligen, og dermed ingen mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble i vurderingen påpekt at det var kjøper som hadde bevisbyrden for sine anførsler. Etter sekretariatets syn måtte kjøpers forventning være at leiligheten var godkjent til sin bruk, og at både hoveddel og den aktuelle praktikantdelen lovlig kunne bebos og/eller leies ut. Sekretariatet kunne ikke se at kjøper etter kjøpsavtalen kunne forvente at eiendommen besto av to separate boenheter. Slik saken var dokumentert kunne dermed sekretariatet ikke se at kjøper hadde sannsynliggjort at det var utført endringer av et slik omfang at det utløste søknadsplikt, og med den konsekvens at det forelå ulovligheter og avvik fra kjøpsavtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at så ikke er tilfellet, og nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets vurdering på dette punktet.

Nemnda vil likevel påpeke at selgers avkryssing av "ja" i egenerklæringens spørsmål om hvorvidt eiendommen selges med "*utleiedel, leilighet, hybel e.l.*" kombinert med "*Godkjent hos Plan- og bygningsmyndighetene*" var uheldig, og egnet til å skape en viss forvirring for kjøper. Det samlede opplysningsbildet tilsier likevel at kjøper ikke kunne ha noen forventning om å få en separat boenhet adskilt fra hovedboligen. Boligen ble utelukkende markedsført med en "*praktikantdel*", og det fremgår eksplisitt av verdi- og lånetaksten at "*hele leiligheten er 1 seksjon*". Den risiko som ligger i at kjøper her har blandet sammen muligheten for å leie ut del av boenheten (praktikantdel) med at boligen hadde en egen seksjonert og separat godkjent boenhet, må kjøper selv bære. Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke foreligger noen opplysningssvikt.

Slik saken er opplyst, kan nemnda derfor heller ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).