

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-613

28.8.2020

AmTrust Europe Limited

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

Enebolig eller tomannsbolig? – feil ved takteking – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-19.

En bolig i Fredrikstad oppført i 1960 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 2.5.17. I salgsdokumentene ble boligen både beskrevet som en enebolig og som en tomannsbolig, og det ble opplyst at *"Eiendommen er registrert som enebolig men fungerer p.t. med 2 boenheter"*. Det ble også opplyst at taktekingen var av nyere dato. Etter overtakelsen reagerte kjøper på at boligen var registrert som enebolig, og mente at dette var i strid med opplysningene som ble gitt ved salget. Videre ble det vist til at avvik ved registreringen og taktekingen medførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto mangelsansvar, og viste i all hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 699 688, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av boligens registrering og avvik ved takteking, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en bolig oppført i 1960.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

PROSPEKT

Ene-tomannsbolig med sentral beliggenhet.

Boligtype: Frittliggende enebolig

Enebolig som p.t. er innredet til 2 boenheter. Bygd i 1969, rehabilitert/ombygd i 1988.

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Fredrikstad kommunes arkiver.

Velkommen til en innholdsrik ene/tomannsbolig (...). Eiendommen er registrert som enebolig men fungerer p.t. med 2 boenheter.

Eiendommen er registrert med en boenhet. Fungerer p.t. med 2 boenheter.

TILSTANDSRAPPORT

Benevnelse: Tomannsbolig

Bygg A: Enebolig

Takkonstruksjon

Det var stedvis synlige fuktmerker i bordtaket. TG:2

Takteking TG:1

Yttertaket er besiktige fra bakkenivå. Yttertaktekingen består av sementtakstein. Ingen synlige tegn til skader sett fra terreng.

Ifølge egenerklæringsskjemaet var boligen et dødsbo og selger opplyste at han ikke hadde bebodd boligen siste 12 mnd. På spørsmål i egenerklæringen om eiendommen selges "*med utleiedel, leilighet eller hybel?*" hadde selger svart "*ja*", og bemerket:

Egen leilighet i 1. etasje, egen inngang.

På spørsmålet "*er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?*" var det svart "*nei*". Videre ble det opplyst at det var "*Nye takrenner, nye lekter og takstein*" utført av en navngitt byggmester.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.4.17, og overtatt av kjøper den 2.5.17.

I forbindelse med at leietaker etterspurte H1-nummeret på første etasje, ble det etter samtaler med kommunen avklart at boligen var registrert som en enebolig. I SMS med leietaker ga selger uttrykk for at han trodde boligen var en tomannsbolig.

Kjøper innhentet en fagkyndigrapport som la til grunn at det ville koste kr 541 875 for å få registrert boligen til en tomannsbolig etter TEK 17. Det ble også fremlagt en meglervurdering hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Etter en vurdering av sammenlignbare eiendommer i Eiendomsverdi, vil en vurdering av boligen tilbake i 2017 være:

Enebolig ca. kr 2 000 000 – kr 2 100 000.

Tomannsbolig ca. kr 2 400 000 – kr 2 500 000.

Vurdering er gjort ut fra sette opplysninger i prospekt og takst datert 08.11.2016, eiendommen er ikke fysisk befart av eiendomsmegler.

Selskapet innhentet en uttalelse fra megleren som solgte boligen som kunne tyde på at boligen ikke ville ha blitt priset annerledes dersom den var solgt som en tomannsbolig.

Det ble også avdekket at utførelsen av taktekkingen var utført feil og i strid med monteringsveiledningen, og kostnaden til utbedring ble estimert til kr 157 813. Ifølge rapporten het det bl.a. at "*kuldeperioden i begynnelsen av 2018 oppdaget eier at det ble isdannelse på spikere som var ført gjennom bordtaket. Eier forstod da at sløyfene på taktekket ikke er plassert over sperrene.*"

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at markedsføringen var villedende, og at avviket samlet sett måtte betegnes som vesentlig. Det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 699 688, samt erstatning for kostnader til advokat og fagkyndig bistand, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningsvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det var uansett reklamert for sent hva gjaldt taket, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det ble bl.a. vist til at det var gitt tilstrekkelige opplysninger om boligens registrering, og at det dermed ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Vedrørende taket kom sekretariatet til at reklamasjonen var fremsatt for sent, men bemerket at det uansett ikke var grunnlag for en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 4-19 første ledd og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder at eiendommen er en enmannsbolig – og ikke en tomannsbolig. I begrunnelsen heter det bl.a.:

I denne saken kan vi være enige i at det enkelte steder i salgsoppgaven var gitt noe utydelige opplysninger. Dette da boligen både ble betegnet som ene- og tomannsbolig. Samtidig hadde selger opplyst i egenerklæringsskjemaet at leiligheten i 1. etasje ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Ovennevnte er imidlertid av mindre betydning da det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for kjøpers forventninger. I denne saken ble det i klartekst flere steder i prospektet opplyst at boligen i dag er benyttet som 2 boenheter, men at den kun er registrert som 1 boenhet. Etter hva vi forstår foreligger det ikke lovlighetsmangler ved boligen, og 1. etasje lar seg lovlig leie ut da den ikke er klart adskilt fra hovedenheten.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Når det gjelder mangelen ved taktekingen har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det ble reklamert for sent for dette forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig også i dette. Som sekretariatet har vist til, fremgår følgende av tilstandsrapport datert 6.7.18:

Ved kuldeperioden i begynnelsen av 2018 oppdaget eier at det ble isdannelse på spikere som var ført gjennom bordtaket. Eier forsto da at alle sløyfene på taktekket ikke er plassert over sperrene. Det er derfor utført spikere gjennom bordtaket på hele konstruksjonen.

I lys av opplysningene her om kjøpers kunnskap og rapportens dato, kan ikke en reklamasjon fremsatt 8.11.18 anses rettidig. Kravet på dette punktet må derfor anses tapt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).