

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-753

28.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Bolig ikke godkjent av kommunen – eldre bolig reseksjonert – mangler ferdigattest – eiendomsmeglers undersøkelsesplikt – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Fredrikstad i en bygning fra 1895 ble solgt "som den er" for kr 2,25 mill., og overtatt av kjøper den 11.2.15. Det ble opplyst ved salget at hele bygningen var "*pusset opp fra bunnen av ca 2008*". Bygningen var reseksjonert i 2010. Megleren oppga at det ikke fantes ferdigattest i kommunens arkiver. Etter overtakelsen ble kjøper informert av en nabo om at boligen ikke var godkjent som boenhet av kommunen, og at det var en pågående søknadsprosess for flere enheter i bygget. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og viste til at megleren hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar i saken, og anførte at boligen var godkjent, samt at kravet uansett ikke var gyldig. Selskapet mente at det var en nabo, som hadde stått for seksjonering av boligene, som måtte være ansvarlig. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 36 351, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende godkjenning hos kommunen, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en 3-roms leilighet i Fredrikstad i en bygning fra 1895.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Stilig 3-roms over 2 plan

(...)

Hele gården er pusset opp fra bunnen av ca 2008 så det aller meste er fra denne tiden (opplysninger er hentet fra takstrappert). I bygget er det advokatpraksis og tre leiligheter. Denne leiligheten ligger i 2 og 3 et. mot sør.

(...)

(Boligen) er en tiltalende 3-roms leilighet over to plan med spennende utforming og normalt god standard. Leiligheten ligger i en flott og meget spesiell boliggård som er påkostet og helrenovert de siste årene. (...)

I bygget er det advokatpraksis og tre leiligheter.

(...)

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende ferdigattest, etc. Selger opplyste "*dette har ikke jeg undersøkt*".

I salgsdokumentene var det også inntatt brev fra kartverket datert 7.8.14 sammen med dokumentasjon på reseksjonering registrert 1.12.10.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 250 000 ved kjøpekontrakt datert 29.1.15, og overtatt av kjøper den 11.2.15.

En nabo informerte kjøper om at leiligheten ikke hadde vært lovlig godkjent som boenhet av kommunen, og at naboen siden 2016 hadde vært i prosess med kommunen for å få godkjent samtlige boenheter i bygget. Kjøper reklamerte til selskapet den 21.3.19.

Naboen ble klar over dette i forbindelse med salg av en annen leilighet i bygget, da eiendomsmegleren ved innhenting av dokumentasjon ble oppmerksom på ulovlighetene i bygget. Kommunen ble samtidig oppmerksom på dette, og krevde ny byggesøknad og ny brannprosjektering.

Naboen som hadde renovert boligene og nå senere oppdaget forholdet, opplyste følgende i brev datert 9.4.19:

Bygget ble restaurert fra 2005 til 2008. Jeg brukte A. på (sted) til prosjektering. I desember 2008 fikk jeg beskjed av komunen at det ikke var lov å bo i bygget fordi det var næringsbygg. ,tok da kontakt med arkitekten, som beroliget meg å sa att dette var en bagatell., han sendte da inn søknad om brukstillatelse, bruksendring. Jeg fikk etter en tid svar fra komunen som fortalte att saken var arkivert. Arkitekten forteller meg att jeg ikke trengte ferdigattest, fordi huset hadde vært bolighus fra 1898 til 1964. I 2010 selger jeg leiligheten til (navn). Dette salget gikk ikke gjennom eiendomsmegler, men hans advokat. April mnd 2016 vill jeg selge hybelen og seksjonerer den fra min leilighet. Kontakter K. for å stå for salget. K. sjekker all informasjon i komunen ,som forteller att det ikke er lov å bo i huset, og kan ikke selges som bolig. Under samme tid får jeg beskjed fra (navn) att leiligheten ikke kan selges som bolig. Komunen forlanger ny byggesøknad og ny brannprosjektering. Dette arbeidet ble påbebynt sommeren 2016. B. lager en ny brannrapport, som viser seg umulig å følge på ett bygg opprinnelig fra 1898, komunen godtar att vi kan bruke den opprinnlige rapporten fra 2006.

For å få boligene godkjent har det vært store utgifter. Kr 206 762 som eierne i (adresse) må være med på.

Det ble fremlagt brev fra kommunen datert 28.2.18, hvor naboen sto oppført som tiltakshaver. Overskriften var "*Godkjent søknad om bruksendring, dispensasjon*".

Det ble fremlagt faktura adressert til naboen fra kommunen datert 18.4.18 på kr 53 800. Det ble videre fremlagt flere kvitteringer og fakturaer adressert til naboen for kostnader som hadde påløpt til å få seksjonene godkjent til boligformål. Naboen fremla faktura for godkjenning av boenhetene datert 14.3.19 på kr 163 012. Her fremgikk det at kjøpers andel av dette beløpet var på kr 36 351.

Kjøper har i hovedsak anført at selger, identifisert med megler, hadde brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Opplysningene i salgsoppgaven var ikke dekkende for de faktiske forholdene, og megleren skulle ha oppdaget at boligen ikke var godkjent. Kjøper har innhentet meglerpakken som eiendomsmegleren ble forelagt i 2014. I denne meglerpakken fremgikk det at eiendommen ble seksjonert i 2010, og megleren burde da ha reagert på manglende ferdigattest. Kjøper viste videre til at en annen eiendomsmegler oppdaget forholdet ved salg av en annen boenhet i samme bygg.

Kjøper har krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 36 351, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 2.10.19, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det var naboen som søkte om seksjonering i 2010 som var den samme som hadde rettet kravet mot kjøper i ettertid. Kravet fra naboen var

ikke rettmessig, ettersom det var naboen selv som var ansvarlig for dette. Forholdet var ikke omfattet av meglerens opplysnings- eller undersøkelsesplikt iht. eml. § 6-7. Selskapet viste til at det i megleropplysningene fremgikk at det var 1 godkjent boenhet på det solgte seksjonsnummeret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet viste til at vurderingen av om eiendomsmegleren "måtte kjenne til" forholdet, måtte ta utgangspunkt i ansvarsterskelen for profesjonsutøvere, jf. bl.a. Rt. 2003 s. 400, og meglerens lovfestede plikter etter eiendomsmeglingsloven. Sekretariatet konkluderte med at megleren skulle ha reagert på det åpenbare misforholdet mellom boligens godkjennelse og boligens faktiske bruk. Det forelå dermed en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper ble tilkjent prisavslag på kr 36 351, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter. Sekretariatet bemerket at naboens rolle og evt. ansvar i saken ikke var relevant ved vurderingen av selgers mangelsansvar overfor kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om at boligen ikke var godkjent som boenhet, etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Megleren som bisto selger har ikke uttalt seg i saken. Sekretariatet legger til grunn at megleren forsøkte å innhente ferdigattest, da det var opplyst i salgsoppgaven at "Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver."

Ettersom det ikke er bestridt av selskapet, legges det til grunn at megleren fikk fremlagt "eiendomsopplysninger fra matrikkelen", hvor det blant annet fremgikk at antall godkjente boenheter var "1". Det legges også til grunn at megler fikk "Samlet rapport for matrikkelenhet" hvor det fremgikk at reseksjonering ble utført og tinglyst i 2010. Slik vi forstår kjøper, anføres det at megleren som selger benyttet, skulle ha utført ytterligere undersøkelser som en følge av kjennskap til at det ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse og at boligen var seksjonert i 2010.

Meglerens opplysningsplikt overfor kjøper er hjemlet i eml. § 6-7, jf. også § 6-3 andre ledd. I henhold til eml. § 6-7 første ledd skal megleren sørge for at kjøper "før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen".

Salgsoppgaven skal iht. eml. § 6-7 andre ledd pkt. 8 som et minstekrav inneholde opplysning om "ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse".

Bestemmelsen var ny ved vedtakelsen av eml. i 2007, og var ment som en utvidelse både av meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. bl.a. Ot.prp. nr. 16 (2006-07) s. 159.

(...)

Det fremgår dermed av forarbeidene at meglerens undersøkelsesplikt som et klart utgangspunkt er begrenset til å avklare hvorvidt det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen, og å opplyse om dette. Videre fremgår det av forarbeidene at megler bør si fra ved "åpenbare misforhold". Sekretariatet har vært i tvil om det forelå "åpenbare misforhold" ved boligen i denne saken. Det vises til at det også var opplyst at det var en godkjent enhet registrert på seksjonen.

Imidlertid nevner forarbeidene ovenfor som et konkret eksempel "at ferdigattesten er utstedt for mange år siden, men at megleren ser eller vet at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest". Vi kan derfor ikke se at megleren kunne slå seg til ro med denne opplysningen når man ser den sammen med de andre opplysningene som fremgikk. Det fremgikk som nevnt av dokumentasjonen som megler fikk, at boligen var reseksjonert i 2010. Følgelig kunne ikke megleren legge til grunn at arealet var godkjent i sin helhet.

Slik sekretariatet forstår det, var det ut fra bildene av boligen, opplagt at det var gjort endringer i boligen siden byggeåret 1895. Megler kunne enkelt ha sendt en henvendelse til kommunen for å undersøke nærmere hvilke opplysninger som var registrert på boligen. Vi forstår det slik at det da ville ha blitt avdekket at boligen ikke var omsøkt og godkjent hos kommunen. Slike undersøkelser er etter sekretariatets vurdering, undersøkelser man iht. forarbeidene og eml. § 6-7 andre ledd må forvente at megleren foretar.

(...)

I FinKN 2019-268 la nemnda vekt på at det var en "enkel prosess" å innhente opplysninger om heftelser på hovedbølets grunnboksblad når disse er lagret digitalt.

Vi forstår saken slik at det ville ha vært en "enkel prosess" å avdekke at boenheten ikke var godkjent. Selgers megler har derfor ikke oppfylt minstestandarden som fremgår av eml. § 6-7. Vi har etter dette kommet frem til at megleren kjente eller måtte kjenne til manglende godkjenning av boenheten, jf. avhl. § 3-7. Forholdet har også innvirket på kjøpsavtalen, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse slik denne fremgår av sitatet over. Således mener nemnda at i akkurat denne saken må undersøkelsesplikten anses å ha omfattet også å avklare om boligen var omsøkt og godkjent som boenhet. Det legges særlig vekt på at det klart fremgikk av dokumentasjonen som megler fikk at boligen – som opprinnelig var fra 1895 – var reseksjonert i 2010. Dette ga en tydelig oppfordring til å undersøke forholdet nærmere, når det først hadde blitt avdekket at ferdigattest manglet.

Nemnda tilføyer at den for sin del ikke tar stilling til overføringsverdien av uttalelser fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester for vurderingen av om det foreligger grov uaktsomhet fra meglers side etter avhl. § 3-7.

Selskapet har fremholdt at det ikke foreligger noe rettmessig krav i bunnen i denne saken. Anførselen er etter nemndas syn noe uklar. Nemnda mener kjøper har sannsynliggjort et mangelskrav på sin hånd, og slutter seg for øvrig til følgende merknad fra sekretariatet:

Selskapet har vist til at kravet fra naboen ikke er rettmessig og derfor ikke kan kreves dekket.

Sekretariatet bemerker til dette at boligen uansett ikke var godkjent hos kommunen. Følgelig forelå det en mangel ved eiendommen som kjøper kan kreve dekket av selger. Kjøper velger selv hvor kravet fremsettes. For det tilfellet at naboen er ansvarlig for manglende godkjenning hos kommunen, har selskapet anledning til å fremsette krav om regress mot naboen.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling på kr 36 351 samt begrunnelsen for denne. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente, som tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).