

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-872

8.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – ulovlig brygge – opplyst "*ingen dokumentasjon om godkjent brygge*" – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Lillesand oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 2,65 mill., og overtatt av kjøper i 2019. Fritidsboligen ble markedsført med egen brygge. Samtidig ble det i salgsprospektet opplyst at det ikke forelå dokumentasjon fra kommunen om godkjent brygge. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at bryggen, eller deler av denne, trolig var ulovlig oppført. Kjøper sendte inn søknad om dispensasjon. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selgers side, og at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kraet, og viste bl.a. til at det ved salget ble gitt risikoopplysninger om at det ikke forelå dokumentasjon for at bryggen var godkjent. Det var heller ikke fra kjøpers side fremsatt krav om utbedringskostnader som kunne benyttes som et utgangspunkt for vesentlighetsvurderingen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig brygge ved fritidsboligen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Lillesand oppført i 1971.

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

Sjelden mulighet. Høyt og fritt beliggende med gode sol- og utsiktsforhold. Egen brygge med strandlinje
(...)

INNHold

(...) Det foreligger ikke tegninger fra byggetid. Dermed kan dagens bruk av rommene stride mot det de er godkjent som. Dette er kjøpers risiko.

I tillegg foreligger det ingen dokumentasjon fra Lillesand kommune om godkjent brygge.

BELIGGENHET

(...) Fra sjøen kan man se hytten såvidt mellom trærne og rundt odden etter (..) ligger bryggen som følger eiendommen. Her ligger man helt usjenert med egen strandlinje og har mulighet til å legge til større båter. Fra bryggen beveger man seg opp trappene mot hytten. (...)

ADKOMST

Via sjø.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Konklusjon tilstand

Sommerhytte bygget 1971. Flott beliggenhet, solrikt og med utsikt.

Det meste av bygningsdeler er fra byggeår/eldre. Alder og slitasje tilsier dermed at det må påregnes vedlikehold og noe utskiftninger. Noe nyere kjøkken, taktekking og takrenner.

Terrasse, balkonger trapper ol. – Fritidsbolig

(...) TG 2

Trapp og brygge. Brygge henger i waier og har skjevheter i oppheng etc. vedlikehold påregnes. Ikke rekkverk til trapp. Ikke videre kontrollert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden 2018.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 2 650 000 ved kjøpekontrakt datert 9.6.19.

Etter overtakelsen begynte kjøper å se på mulighetene for kloaktkobling til hytta og noen oppgraderinger, blant annet på bryggen. Kjøper var i den forbindelse i kontakt med kommunen og ble da gjort oppmerksom på ulovlig brygge.

Fra kjøpers e-postkorrespondanse med kommunen den 1.11.19 hitsettes:

Arkivet har ingen dokumenter som tilsier at dette er en lovlig oppført brygge.

I 1971 kom loven for å søke om tillatelse for å oppføre brygger, dersom bryggen er oppført før 1971 vil jeg si at denne er lovlig oppført.

Kjøper kontaktet selger for å høre når brygga ble oppført. Selger opplyste om at bryggen var oppført i to etapper: en del ble oppført i ca. 1970, før brygga ble utvidet med en ny del i 1983/1984.

Utenfor den gamle delen av brygga var det 20-30 cm dybde 2,5 meter ut fra bryggekannten og således ikke mulig å legge til med båt. Utenfor den nye delen var det en dybde fra ca. 20 cm til ca. 5 meter. Det var dermed denne delen som ble brukt til fortøyning av båter. Bryggen var totalt på ca. 41 kvm, og eiendommen har ingen annen lovlig atkomst enn via sjøveien og til denne brygga. Fra brygga har eiendommen tinglyst rett til gangvei opp til hytta.

Kjøper reklamerte til selskapet, og selskapet innhentet kommentar fra selger. Selger viste bl.a. til at det sto i salgsoppgaven at det ikke fantes dokumentasjon fra Lillesand kommune om godkjent brygge.

Kjøper sendte brev til Lillesand kommune den 23.3.20 og spurte om mulighetene for å beholde og oppgradere bryggen i henhold til tiltak beskrevet i brevet. Lillesand kommune svarte i e-post samme dag:

(...) Kort fortalt, så er det gitt unntak for oppføring av brygge for å sikre eieres atkomst, denne bestemmelse gjaldt også før 1972. Det som må vurderes er om eksisterende brygge fra ca. 1970 var tilstrekkelig for å sikre adkomsten.

Det er sånn sett opp til tidligere eiere å redegjøre for at brygge oppført ca. 1970 ikke var tilstrekkelig og dermed var det nødvendig å utvide bryggen.

Tok en rask sjekk i matrikkelen og brygga lå frem til 2017(?) som en festetomt under (gbnr. X). Denne festetomten ble opprettet i 1984, altså etter utvidelsen av bryggen ble gjort/eller i det utvidelsen ble gjort. Det vil si at mest sannsynlig tilhørte brygga (gbnr. X) da utvidelsen ble gjort. (Gbnr. X) er en stor landbrukseieendom som hadde tilgang fra andre veier (?), som igjen sår tvil om at en brygge på den størrelsen var nødvendig for at eieren atkomst.

Min vurdering er at det ikke er nødvendig med en brygge på 40 m2 for å sikre adkomst, og dermed var utvidelse av brygge avhengig av dispensasjon fra strandloven fra 1972. Det vil si at bryggen mest sannsynlig er ulovlig oppført.

Kjøper innhentet den 16.4.20 vurdering av bryggens verdi fra megler, og fra vurderingen hitsettes:

En brygge på tomten av denne størrelsen, beliggenhet og standard vil jeg anslå har en ca. verdi på kr 600 000 til kr 650 000. Uten den største og "nyeste" delen av bryggen vil det ikke være mulig å komme til hytten da det er meget grunt og til tider også umulig å bade fra den andre delen av bryggen. (Ved lavvann.)

Halve bryggen på høyre side mot fjell anslås da til å ha en verdi på ca. kr 300 000 – kr 350 000. Denne delen av bryggen er nok mer verdt enn den andre delen da dette er den eneste plassen man kan parkere båten og bade.

Kjøper har fremlagt e-post fra kommunen av 3.9.20:

Jeg antar at du med "de tre søknadene" mener de tre tiltakene (tilbygg m terrasse, brygge og VA-anlegg), Alle tiltakene krever dispensasjon, og det er det vanligste og mest effektive (og økonomiske) å søke dette under ett (...)

I denne saken kan det skje at vi innvilger dispensasjon for noen av tiltakene, men gir avslag på noe. Foreløpig kan det ligge an til at vi ikke kan godkjenne den store brygga. Men vi avventer uttalelse fra sektormyndighet før vi konkluderer.

Kjøper har i hovedsak anført at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at selgerne var barn av tidligere eier, og at de kunne redegjøre for når den første delen av brygga ble bygd og når den ble utvidet. På denne bakgrunn ble det anført at selger også kjente eller måtte kjenne til at brygga var ulovlig. Videre anførte kjøper at en naturlig forståelse av opplysningene om brygga i salgsdokumentasjonen, var at den var "*godkjent*", men at selger ikke hadde dokumentasjonen. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har søkt dispensasjon hos kommunen, men forholdet var ikke endelig avklart. FinKN ble derfor bedt om å kun vurdere mangelsspørsmålet.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger misligholdt opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I forbindelse med salg ble det opplyst at det ikke fantes tegninger eller godkjente byggesøknader. Dette gjaldt også bryggen, hvor det ikke forelå godkjent dokumentasjon. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at brygga eller deler av denne var ulovlig oppført, jf. avhl. § 3-7. Slik saken var dokumentert, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at det ved salget ble gitt opplysninger som indikerte en risiko for at brygga ikke var godkjent hos kommunen, og at det per dags dato var ukjent om brygga kunne godkjennes slik den sto.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet at bryggen som er tilknyttet fritidsboligen er ulovlig.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I salgsprospektet var det opplyst at eiendommen har "*egen brygge*", samt at det ikke forelå byggetegninger fra byggetiden, noe som var kjøpers risiko. Om bryggen var det for øvrig opplyst at "*i tillegg foreligger det ingen dokumentasjon fra Lillesand kommune om godkjent brygge*". Nemnda deler sekretariatets vurdering av at det i salgsdokumentasjonen etter dette var opplyst om at det forelå en usikkerhet ved om bryggen var godkjent. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at bryggen eller deler av denne var ulovlig oppført. Det vises i denne forbindelse til at selger kun hadde eid eiendommen i omkring ett år før salget. Selv om selger er barn av tidligere eier, kan ikke nemnda

se at det ut fra de foreliggende opplysningene – og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig – kan legges til grunn at kunnskapskravet for selgers vedkommende er oppfylt.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets vurdering på dette punktet, hvor det fremholdes:

Som sekretariatet la til grunn ved vurderingen av selgers opplysningsplikt, ble det ved salget gitt opplysninger som indikerte en risiko for at brygga ikke var godkjent hos kommunen. Når det er gitt en slik risikoopplysning i salgsdokumentasjonen, vil kjøperen langt på vei måtte bære risikoen for om denne usikkerheten materialiserer seg. Det vises bl.a. til Rt. 2002 s. 1425 (Bukkebo) der Høyesterett la til grunn at når det i salgsdokumentene er opplyst om en feil som gir grunn til bekymring, må kjøper bære risikoen for at feilene viser seg å være mer omfattende enn antatt. I dommen la Høyesterett også vekt på at kjøper ikke hadde foretatt nærmere undersøkelser for å klarlegge forholdet forut for avtaleinngåelsen, og at de heller ikke tok forbehold ved inngåelsen av avtalen.

Kjøper har opplyst at han har sendt søknad om dispensasjon til kommunen, men at saken fortsatt er under behandling. Det er således ikke endelig avklart om brygga kan godkjennes slik den står i dag, eller hvilke kostnader som eventuelt vil påløpe for å få brygga godkjent. Det vil således ikke være mulig å ta stilling til den kvantitative delen av mangelsvurderingen.

Sekretariatet bemerker videre at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel. Slik saken er dokumentert per i dag kan vi ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt. Se til sml. FinKN 2016-108 og FinKN 2019-685 (soverom ikke godkjent til varig opphold) der nemnda la til grunn at det er kjøper som har bevisbyrden for at godkjenning ikke vil bli gitt av plan- og bygningsmyndighetene.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken. Slik saken er forelagt nemnda, har kommunen fortsatt ikke endelig avgjort kjøpers dispensasjonssøknad. Nemnda har forståelse for at det er av stor betydning for kjøper at bryggen lovlig kan benyttes, men kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant) Gustav Norman (forbrukerrepresentant).