

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1245

21.12.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Ikke byggemeldt/godkjent endring ved inngangsparti – gitt opplysninger ved salget – megleransvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Oslo oppført i 1892 ble solgt "som den er" for kr 27,5 mill., og overtatt av kjøper den 14.8.19. Boligen ble markedsført som en praktvilla av de sjeldne, med vakkert særpreg fra byggeåret. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at "*del av kjeller med egen inngang er ikke omsøkt som egen boenhet, eller for varig opphold hos Oslo kommune*". I egenerklæringsskjemaet opplyste selger bl.a. om "*ulovlig innsatt vindu på kjøkken*", og at innredet hybel i kjeller ikke var byggemeldt. I forbindelse med at kjøper bl.a. skulle søke om bruksendring av kjeller, ble det avdekket at inngangspartiet til kjeller og vindu i kjeller ikke var omsøkt. Kjøper mente at megler kjente eller måtte kjenne til ulovligheten, og anførte at det forelå opplysningssvikt. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at kjellerleiligheten ikke var byggemeldt, og at denne opplysningen også måtte anses å omfatte inngangspartiet. Selskapet bestred i alle tilfeller at opplysningen ville ha virket inn på kjøpet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 124 130, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovligheter, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i bydel St. Hanshaugen i Oslo oppført i 1892.

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

(..) en praktvilla av de sjeldne, med vakkert særpreg fra byggeåret i 1892

(...)

Det er også en romslig kjeller med egen inngang bestående av entré, bad, garderoberom, 2 soverom, stue og kjøkken (ikke byggemeldt/bruksendret).

(...)

Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse

Det foreligger attestert bygningsanmeldelse fra 1891 for eiendommen. Megler har ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grensemerker/gjerder/ grensebeplantning som fysisk er satt i terreng. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

(...)

Adgang til utleie (boligformål)

Det foreligger ingen begrensning ihht kommune om utleie av hele boligen som en bruksenhet.

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Del av kjeller med egen inngang er ikke omsøkt som egen boenhet, eller for varig opphold hos Oslo kommune. Selger/megler har ikke undersøkt om offentligrettslige forhold (herunder behov for nødvendige tillatelser, dispensasjoner etc.) eller tekniske forhold - ligger til rette for utnyttning som utleie.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon:

Herskapelig eiendom (...). Stor murvilla i renessansestil (med innslag av Jugenstil) over 2 etasjer pluss kjeller og loft. Oppført i ca 1892. Ble ombygget i ca 1898 og fikk da den stil og fasade den har i dag (...). Det ble oppført en sidebygging/tilbygg (byggeår ukjent) som henger sammen med opprinnelig del. Denne delen består i dag av bassengrom i kjeller, kjøkken/allrom i 1. etg og terrasse i 2. etg.

Eiendommen er jevnlig og normalt godt vedlikeholdt av nåværende eier som også foretok en større oppussing i 2004. Tatt eiendommens alder i betraktning fremstår den å være i god kondisjon, men eiendommen har også et oppgraderingsbehov. Eiendommen har et stort potensial for den rette eier.

Eiendommen inneholder:

Kjeller:

Utleiedel (ikke kontrollert om byggemeldt) som inneholder: Entré, 2 soverom, gang, garderobe, stue, kjøkken og bad/vaskerom. Ut over dette inneholder kjeller teknisk rom, gang/hall med trapp samt stort bassengrom.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2004. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger bl.a. om *"ulovlig innsatt vindu på kjøkken"*, og at innredet hybel i kjeller ikke var byggemeldt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 27,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.19, og overtatt av kjøper den 14.8.19.

I forbindelse med at kjøper skulle søke om bl.a. bruksendring av kjeller ble det avdekket at det var bygget et inngangsparti til kjeller og satt inn kjellervindu uten at dette var omsøkt, jf. brev fra Oslo kommune av 16.6.20.

Det fremgikk av tillatelse til tiltak datert 18.12.20 at kjøper hadde fått godkjent inngangsparti til kjeller, men at vindu ved kjellerinngangen måtte erstattes med et mindre vindu tilsvarende resterende vinduer i boligen.

Eiendommen ligger i hensynssone med hensyn til bevaring av kulturminner, gul liste, og oppført på kommuneplanens temakart over bygg og anlegg med nasjonale kulturminneverdier. Vinduet ved kjellerinngangen ble ikke ansett å ta godt nok hensyn til bevaringsverdiene som var knyttet til bygget, og måtte erstattes med et mindre vindu tilsvarende resterende vinduer i boligen. Det var dermed nødvendig å omprosjekttere i henhold til Byantikvarens føringer, noe som ifølge kjøper førte til merarbeid i søknadsprosessen.

Kjøper har vist til at kostnadene for å sette inn et mindre vindu kom på kr 30 000. I tillegg hadde det påløpt ekstra kostnader til gebyr på kr 12 567,50, samt merkostnader for ansvarlig søker på kr 81 562,50.

Ifølge selskapet ble arbeid knyttet til leiligheten i kjeller utført før selgers eiertid, og det ble bestridt at selger hadde kjennskap til ulovligheter utover det som ble opplyst ved salget.

Det ble ikke fremlagt forklaring fra megler i saken.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte bl.a. at megler kjente eller måtte kjenne til at fasadeendring på kjeller ikke var godkjent, og at kjøper hadde grunn til å forvente å få opplysninger om dette. Kjøper viste til at byggetegninger var inntatt i salgsprospektet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 124 130, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at det var opplyst at kjellerleiligheten ikke var byggemeldt, og at denne opplysningen også måtte anses å omfatte inngangspartiet. Selskapet anførte uansett at forholdet ikke hadde virket inn på kjøpet, bl.a. sett hen til at det ble opplyst om ulovligheter både knyttet til fasader og innredet kjeller, samt at utbedringskostnadene kun utgjorde 0,45 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter § 3-7. Slik saken var dokumentert, fant ikke sekretariatet å kunne legge til grunn at megler kjente eller måtte kjenne til konkrete ulovligheter eller avvik knyttet til inngangspartiet til kjellerleiligheten, jf. FinKN 2021-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved en enebolig oppført i 1892 grunnet at det ved salget ikke var opplyst om at endring av inngangsparti til kjeller og endring på ett av kjellervinduene ikke var omsøkt.

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til bygningsmessige ulovligheter ut over det som var opplyst ved salget. Slik saken er forelagt nemnda, legger den til grunn at de aktuelle arbeidene er utført før selger kjøpte boligen i 2004.

Spørsmålet er etter dette om selgers eiendomsmegler har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, da selger identifiseres med megler.

Boligen er som nevnt oppført i 1892, og det var ved salget bl.a. opplyst om innredet kjeller med egen inngang. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om bl.a. *"ulovlig innsatt vindu på kjøkken"*, samt at innredet hybel i kjeller ikke var byggemeldt. I salgsprospektet var det gitt følgende opplysninger om kjelleren:

Det er også en romslig kjeller med egen inngang bestående av entré, bad, garderobesrom, 2 soverom, stue og kjøkken (ikke byggemeldt/bruksendret).

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold. Del av kjeller med egen inngang er ikke omsøkt som egen boenhet, eller for varig opphold hos Oslo kommune.

Sekretariatet fremholdt videre i sin vurdering av saken:

I salgsprospektet har megler opplyst at det foreligger attestert bygningsanmeldelse fra 1891 for eiendommen. Videre hadde megler inntatt et generelt forbehold om at det kan være avvik i dagens rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Slik saken er dokumentert for oss, finner vi ikke å kunne legge til grunn at megler kjente til konkrete ulovligheter eller avvik knyttet til inngangspartiet til kjellerleilighet.

Spørsmålet om megler "måtte kjenne til" forholdet er en normativ vurdering, hvor det vil være det alminnelige profesjonsansvaret som er retningsgivende. Det vises til Rt. 2003 s. 400 hvor Høyesterett uttalte:

"Det generelle rettslige utgangspunktet - som partene så vidt jeg skjønner er enige om - er at det gjelder et strengt profesjonsansvar, men at det likevel er rom for en viss kritikkverdig atferd før det blir tale om erstatningsbetingende uaktsomhet, se blant annet Rt 1995-1350 og Rt 2000-679."

Meglernes 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 sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen".

Det fremgår 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 imidlertid av forarbeidene at megler bør si fra ved "åpenbare misforhold". Utgangspunktet er følgelig at megler skal reagere på åpenbare avvik mellom godkjent og faktisk stand.

Kjøper har anført at megler innhentet godkjente byggetegninger i forbindelse med salget, og at det fremgår av tegningene at det verken er inngang til kjeller eller at det er satt inn vindu ved kjellerdøren. Tiltakene ble trolig utført på 80-tallet, jf. brev fra kommunen. Tiltakene er i dag godkjent av kommunen. Etter det sekretariatet forstår, hadde Byantikvaren ingen innvendinger mot selve inngangspartiet til kjeller, men kun til størrelsen på vindu ved inngangspartiet.

Det er her tale om en eldre bygning fra 1892, og hvor det trolig er utført flere tiltak på eiendommen opp gjennom årene. Det presiseres at behandlingen av saken hos oss utelukkende er begrenset til de skriftlige dokumentene som er fremlagt, og vi har dermed ikke mulighet til å ettergå bevisene i saken nærmere. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det var grovt uaktsomt av megler å ikke foreta nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle andre ulovligheter ved eiendommen. Dette blir, etter sekretariatets syn, å strekke meglers undersøkelsesplikt for langt.

Det er ikke fremlagt uttalelse fra megler, og det fremstår noe uklart hvilke dokumenter megler innhentet og mottok i forbindelse med salget. Det er også uklart for oss hvor inngående undersøkelser som må til for å avdekke forholdene knyttet til inngangspartiet, og om slike undersøkelser fordrer en nærmere gjennomgang av byggesaksmappen. Selskapet har pekt på at de byggetekniske dokumenter fra byggeåret er av dårlig kvalitet og gir lite informasjon. Sekretariatet er også av den oppfatning at avvikene ikke fremgår med tydelighet av fremlagte byggetegninger. Se til sml. FinKN 2021-14, som gjaldt et tilbygg som ikke var byggemeldt, der nemnda kom til at megler ikke hadde utvist grov uaktsomhet ved å ikke reagere på avvik ved plantegninger. Sekretariatet kan følgelig heller ikke i denne saken se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold som ga megler grunn til å reagere.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse.

Nemnda tilføyer i denne forbindelse at det i salgsprospektet var vist til at boligen hadde "*en romslig kjeller med egen inngang bestående av (...) (ikke byggemeldt/bruksendret)*" samt at "*del av kjeller med egen inngang er ikke omsøkt som egen boenhet, eller for varig opphold hos Oslo kommune*". Det var følgelig ved salget gitt risikopplysninger om at kjelleren manglet enkelte offentligrettslige tillatelser slik den fremsto på salgstidspunktet, og nemnda er enig i sekretariatets vurdering av innvirkningsvilkåret.

Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet.

Det foreligger etter dette slik nemnda ser det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).