

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-14

11.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Tilbygg ikke byggemeldt – megleransvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Oslo oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 21,8 mill., og overtatt av kjøper 26.7.18. Før salget innhentet megler opplysninger om ferdigattest, samt byggetegninger hos kommunen. Byggetegningene, som var datert henholdsvis i 1938/39 og 1981, ble fremlagt som vedlegg til salgsprospektet. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at boligen hadde vært bygget på etter byggeår, men selger var usikker på når dette hadde blitt gjort. Selger krysset videre "ja" på spørsmål om tilbygget var godkjent hos bygningsmyndighetene. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens tilbygg ikke var omsøkt og godkjent hos bygningsmyndighetene. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget, og anførte bl.a. at det var grovt uaktsomt av megler å ikke avdekke at det forelå avvik mellom faktisk utforming og godkjente byggetegninger. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at megleren hverken kjente eller måtte kjenne til at tiltaket ikke var godkjent. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 189 567.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at boligens tilbygg ikke er byggemeldt og godkjent hos kommunen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en tomannsbolig/enebolig i Oslo oppført i 1936.

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

Enebolig med nydelig beliggenhet, sjeldent stor tomt og vidstrakt utsikt. Hybelleilighet, to integrerte garasjer og hage med svømmebasseng.

(...) Ferdigattest eller midl. Brukstillatelse

Ferdigattest Våningshus med garasje datert 24/1.1936

Ferdigattest innredning av leilighet i u.etg datert 01.07.1983

Boligen ble oppført som en tomannsbolig. Underetasjen ble bygget om og godkjent i 1983. Boligen er registrert med 3 boenheter. Badet i 2 etasje var tidligere kjøkken dette er ikke omsøkt. Boligen brukes i dag som en enebolig med utleiedel.

Megler innhentet byggetegninger hos kommunen, og tegningene ble fremlagt som vedlegg til salgsprospektet. Blant annet fulgte følgende fasadetegning (datert 1938/1939) som vedlegg til prospektet. Blant tegningene fulgte også en fasadetegning datert 1981, som tilsynelatende angikk innredning av leilighet/hybel i underetasjen. Her var fasaden annerledes enn opprinnelig fasadetegning, og lik dagens utførelse av fasaden. Opprinnelige innvendige plantegninger var også fremlagt som vedlegg til salgsprospektet, og på disse plantegningene fremgikk ikke tilbygget del/utvidelsene av stue og terrasse.

Det fremgikk av tilstandsrapportens forutsetninger at kommunens bygningsarkiv ikke var sjekket av takstmannen i forbindelse med utarbeidelse av rapporten. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst at *"boligen holder en normalt god og noe eldre standard"*, og at terrasse i 2. etasje var utbedret og bygget opp på nytt i 2015.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2013. Selger opplyste bl.a. om tidligere fuktskader på terrasse i 2. etg., og renovering av terrassen i 2015. Selger besvarte følgende spørsmål:

14. Er det innredet/bruksendret/seksjonert/bygget ut, etter opprinnelig byggeår (eks. kjeller, loft, bod eller andre deler av boligen)?

"Ja. Usikkert når dette er gjort men huset er påbygd."

14.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

"Ja."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 21,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.05.18.

Før overtakelsen var kjøper i kontakt med kommunen, og i den forbindelse ble det avdekket at siste godkjente byggetegninger ikke stemte overens med de faktiske forholdene ved boligen.

Boligen ble overtatt av kjøper den 26.7.18. Ved overtakelsen holdt kjøper tilbake kr 190 000 som en følge av at utvidelse av stuen i 1. etasje og terrasse i 2. etasje ikke var omsøkt og godkjent hos kommunen. Dette beløpet ble senere utbetalt til selger.

Etter overtakelsen kontaktet kjøper Oslo kommune for å søke om etterhåndsgodkjenning av tiltaket. Tiltaket krevde ansvarlig søker samt arkitekt for å ferdigstille søknad til kommunen. I følge kjøper endte kostnadene for å få tiltaket godkjent på kr 189 568.

Tiltaket ble ferdigstilt og det ble utstedt ferdigattest den 21.8.19.

Kjøper har anført at megler har misligholdt sin opplysningsplikt som en følge av avvik fra godkjente byggetegninger, jf. avhl. § 3-7. Megler innhentet siste godkjente tegninger fra kommunen og hadde lagt disse ved i salgsdokumentasjonen. Megler burde ha reagert på avvik mellom byggetegningene og boligens faktiske stand. Kjøper har i tillegg anført at det ble gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet om at påbygget var godkjent, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 189 567.

Selskapet har i hovedsak anført at megleren ikke kunne sies å "måtte kjenne til" at utvidelse av stue og terrasse ikke var godkjent, og at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet har bl.a. anført at megler ved en alminnelig kontroll av plantegningene ikke skulle ha oppdaget avviket, og viste til at tegningene var gamle og uklare.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar som en følge av mangelfulle opplysninger fra megler, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste til at det ikke forelå et åpenbart misforhold mellom plantegningene og boligens faktiske stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og megler. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Spørsmålet om eiendomsmegleren "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.

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

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" i denne saken.

I salgsprospektet fremgikk at det forelå "Ferdigattest Våningshus med garasje datert 24/1.1936" og "Ferdigattest innredning av leilighet i u.etg datert 01.07.1983". Forut for salget innhentet megler også byggetegninger fra kommunen, som ble fremlagt som vedlegg til salgsprospektet.

Tegningene som megler innhentet fra kommunen viste imidlertid både opprinnelig fasade og fasade etter at påbygget var oppført. Når kommunen ikke har reagert på at fasaden var endret på de innsendte tegningene fra 1981, kan det etter sekretariatets syn vanskelig legges til grunn at megler skulle ha reagert på dette. Sekretariatet har vært mer i tvil om megler skulle ha reagert på at plantegning ikke samsvarte med faktisk utforming, men har kommet til at det samlede informasjonsbildet som megler hadde ga inntrykk av at påbygget og utvidelsene var godkjent hos kommunen. Sekretariatet kan således ikke se at det forelå noe åpenbart misforhold som utløste en plikt for megler til å undersøke forholdet nærmere. Se til sml. FinKN 2018-657 (medhold selskap) og FinKN 2020-711 (medhold kjøper).

Nemnda slutter seg fullt til dette. Også nemnda har vært noe i tvil, og viser til at tilbygget i seg selv må sies å ha skjerpet kravene til meglers aktsomhet. Det vil regelmessig kunne oppstå særskilte spørsmål om godkjenninger av slike tilbygg. Nemnda finner imidlertid ikke de fremlagte tegningene spesielt klargjørende, og viser også til at ferdigattesten for innredet leilighet i underetasjen fra 1983 tilsa at tilbygget også var godkjent hos bygningsmyndigheten. Nemnda mener derfor at megler ikke utviste grov uaktsomhet ved ikke å reagere på plantegningene eller foreta en nærmere kontroll av disse.

Nemnda kan heller ikke se at selger har gitt uriktige opplysninger gjennom avkryssingen i egenerklæringsskjemaet punkt 14.1, jf. avhl. § 3-8. Skjemaet representerer selgers subjektive kunnskap om de angitte forholdene, og det er ikke holdepunkter for at selger var i noe annet enn god tro om godkjenning av tilbygget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).