

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-206

9.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Underkommunisert betydningen av offentligrettslige krav for boligen? – forbehold i motbud fra selger – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En leilighet i en eldre bygård i bydel Frogner i Oslo ble solgt "som den er" ved budaksept 3.10.18 for kr 7 225 000. I selgers eiertid hadde kommunen avdekket avvik mellom den faktiske og godkjente bruken av den aktuelle boligen. Dette hadde ført til at kommunen krevde søknad om godkjenning av bygningsmessige endringer som ikke var byggemeldt, og utløste bl.a. nye forskriftskrav om brannsikkerhet og tilgjengelighet. I salgsoppgaven ble det opplyst at prosessen med kommunen var i gang, at dagens eier ville bære det økonomiske ansvaret, og at *"nye eiere vil ikke bli berørt"*. I budrunden, samme dag som budaksept fant sted, hadde selger lagt inn et motbud med forbehold om at kjøper i tillegg *"overtar ansvaret for kostnad og søknadsprosessen med Oslo kommune ifmb seksjonering og branntetthet"*. Kjøper aksepterte dette. Etter overtakelsen ble kjøper nærmere informert av øvrige sameiere om forventet omfang av tiltak for å kunne få godkjenning fra kommunen, hvilket var antatt å medføre betydelige utgifter, eventuelt også endring av leiligheten. Kjøper har bl.a. anført at forholdet ble sterkt underkommunisert av selger og megler, slik at opplysningsplikten var misligholdt. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde overtatt risikoen for kostnadene ved å akseptere selgers motbud. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet på til sammen kr 1 460 148 inkl. renter.

Saksfremstilling

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

Leiligheten er en tre-roms selveierleilighet på 114 kvm beliggende i tredje etasje i en bygård i bydel Frogner i Oslo. Bygningen er fra 1897.

Prosessen med kommunen før salget av boligen – selgers kunnskap om forholdet.

Kommunen underrettet sameiet i brev datert 30.5.17 om at det var avdekket avvik mellom faktisk og godkjent situasjon for boenheter i sameiet. I brev datert 19.9.17 informerte kommunen nærmere om søknadsplikt og videre oppfølging for bygningsmessige endringer som ikke var byggemeldt. Det ble vist til at det var tre boenheter per etasje i 2. og 3. etasje, mens det bare var godkjent to enheter per etasje. Ombyggingene hadde skjedd på 1940- og 1970-tallet. Det ble for øvrig også vist til senere foretatte sammenslåinger av boenheter på loft uten søknad/tillatelse.

I brev datert 18.5.18 fra kommunen ble det gitt det varsel om pålegg og tvangsmulkt. Det fremgikk av brevet at det var mottatt søknad om utbygging av loftet, men fremdeles ikke søknad om å få godkjent tre boenheter i 2. og 3. etg.

Selger og eierne av de berørte leilighetene ble varslet av styret ved e-post 18.5.18, og fikk samtidig oversendt brevet av kommunen, og ble bedt om å sende inn søknad til kommunen.

Det er fremlagt e-postkorrespondanse mellom sameierne, som bl.a. viser at det ble tatt kontakt med arkitekt for bistand til søknad om bruksendring. I notat fra arkitekt datert 8.6.18 fremgikk det at tiltaket måtte prosjekteres etter TEK 17, og at det var nødvendig med rådgivende ingeniør for brann som ansvarlig brannprosjekterende. Brannkonsulent var på befaring den 28.6.18 og det ble fylt ut en vurdering/tabell 29.6.18, som ble oversendt til selger.

Eieren av en naboseksjon orienterte om fremdrift i saken i bl.a. e-post av 7.9.18. Her fremgikk det at det var avtalt forhåndskonferanse med kommunen den 12.9.18 for å avklare hvilke forskriftskrav det kunne dispenseres fra. Selger ble etter forhåndskonferansen orientert om at det fremsto som vanskelig å få dispensasjon for kravene, bl.a. oppfylte ikke selgers bad tilgjengelighetskravene. Selger svarte i e-post av 13.9.18:

dette var ikke oppløftende, men håper som du sier at artitektene og brannkonsulenten finner frem til noen gode løsninger. Bygge nytt bad er jo ikke akkurat en fornuftig løsning. har ingen mulighet til å utvide det badet på noen som helst måte. i hvertfall ikke i bredden.

Kommunen sendte et referat datert 20.9.18 etter forhåndssamtalen med kommunens vurderinger. Det fremgikk bl.a. følgende:

Oppdeling av boenheter

Ved oppdeling av boenheter, slår kun kravene inn for de nye leilighetene. Det vil si at kravene slår inn for de to leilighetene som ansees som nye. Krav til tilgjengelig boenhet og tilgjengelig bad vil blant annet kun slå inn for en leilighet i hver etasje. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at dersom det gjøres søknadspliktige endringer i eksisterende leilighet, så vil relevante krav likevel slå inn. Eksempelvis vil krav til tilgjengelig bad slå inn for begge boenhetene i en etasje, dersom det bygges nye bad i begge leilighetene. Videre vil vi også gjøre oppmerksom på at krav til brannsikkerhet vil slå inn for alle boenhetene, da brannkonseptet endres.

Krav til tilgjengelighet

Det er godkjent heis i bygningen, jf. (..), og krav til tilgjengelighet slår derfor inn for boenhet både i 2. og 3. etasje. Boenhetene har da alle hovedfunksjoner på inngangsplan, og skal utformes tilgjengelig, jf. TEK17 § 12-2. Vi viser igjen til at tilgjengelig bad er et eget krav i teknisk forskrift, jf. § 12-9, som slår inn uavhengig om det er krav til tilgjengelig boenhet eller ikke.

Brannsikkerhet

Prosjektering og utførelse av brannsikkerhet skal i være i henhold til krav i teknisk forskrift. Flere av bestemmelsene har krav om at tiltaket skal være *tilfredsstillende* utført – eksempelvis med tanke på brannsikkerhet, bæreevne og stabilitet. Veiledningsteksten i teknisk forskrift (VTEK) inneholder preaksepterte ytelser som gir en føring på hva som ansees å være tilfredsstillende. Dersom man ikke følger de preaksepterte ytelsene i forskriften, kan man prosjektere seg frem til andre tilfredsstillende løsninger. Ved en analytisk prosjektering må imidlertid brannprosjekteringen plasseres i tiltaksklasse 3. En analytisk prosjektering skal vise at forskriftens krav er oppfylt. Unntak/dispensasjon fra krav relatert til brannsikkerhet er uaktuelt.

Endring av bærende konstruksjoner og brannskille

I etterkant av møtet har vi tatt en nærmere gjennomgang av innsendte tegninger. Det ser ut til at det er tatt hull til inngangsdør fra trapperom til de nye boenhetene. Hulltaking i bærende konstruksjoner og endring i brannskillet er søknadspliktig, og vi ber derfor om at dere inkluderer dette i en fremtidig søknad.

Eier av naboseksjonen sendte referatet fra kommunen til selger ved e-post av 23.9.18. Selger svarte i e-post av 24.9.18:

Oh holy...

Jeg titter rundt meg etter det skjulte kameraet når jeg leser dette her. Helt utrolig.

Ja, det er ikke mulig å bygge om badet hos oss, uten å eventuelt flytte det til et annet rom, og dermed miste et soverom. Uaktuelt. Ei heller kan vi senke det så man kan komme inn, det ligger jo rør under. Da må vi heve gulvet i hele leiligheten. Uaktuelt.

Støtter fullt ut at vi tar kontakt med jurist.

Eier av naboseksjonen informerte om videre fremdrift i e-post 26.9.18, bl.a. om kontakt med jurist og en innledende analyse fra brannkonsulent. Naboen orienterte også om at han selv var i en prosess mot selger av sin leilighet og at det kunne være aktuelt å sette frem krav om heving av kjøpet. Også eieren av en annen av de involverte seksjonene var i reklamasjonsprosess etter avhendingsloven om samme forhold.

Opplysninger gitt ved salget.

Den aktuelle boligen ble lagt ut for salg første gang i november 2017.

Før kjøpet ble det ikke lagt frem noen dokumenter angående manglende godkjenning/krav om søknad.

I prospektet ble det opplyst at hele leiligheten var renoverert i 2007/08, og at den holdt en gjennomgående god standard. Det ble videre opplyst at sameiet hadde foretatt "*grundige brannsikringstiltak*" i 2016, at det i 2004/05 ble installert brannvarslings- og overrislingsanlegg, og at loft var ombygd til leiligheter. Ifølge salgsprospektet ble seksjoneringsbegjæring innsendt bygningsmyndighetene i 2011 og tinglyst i forbindelse med overgang fra borettslag til sameie. Under beskrivelsen av sameiet fremgikk det bl.a. at sameiet "*har den siste tiden hatt fokus på brannforebyggende tiltak*" og at felleskostnadene "*ble økt i 2013 for å kunne utføre brannsikringstiltak som var påkrevd. Dette er nå utført*".

Under avsnittet om offentlige forhold og overskriften "*Ferdigattest eller midl. brukstillatelse*" ble det bl.a. opplyst om følgende:

Det er innhentet seksjoneringsbegjæring fra Plan og bygningsetaten datert 20. Des 2011.

Seksjoneringsbegjæringen er innsendt og tinglyst da (adresse) gikk fra å være borettslag til Sameie. I forbindelse med utbygging av loftene i 6. etg har derimot Plan- og bygningsetaten oppdaget at de ikke har registrerte tegninger og registrert godkjent oppdeling fra da faktisk oppdeling av leilighetene i 2. og 3. etg. ble utført tilbake i henholdsvis 1972 (2 etasje) og 1945 (3. etasje).

Plan- og bygningsetaten har godkjente plantegninger og seksjoneringsbegjæringen fra 2011, riktig eierbrøk er registret og skatteetaten har korrekte data, men eierne av seksjonene i 2. og 3. etg. må sende en formell søknad til Plan- og bygningsetaten slik at den oppdelingen som ble gjennomført tilbake i 1945 og 1972 blir korrekt registrert og ført i Etatens registre. Prosessen er i gang, og dagens eiere av seksjonene vil bære det eventuelle økonomiske ansvaret for dette. Nye eiere vil ikke bli berørt.

I salgsoppgaven var det vedlagt "*Meglers verdivurdering*" datert 16.11.17 som var satt til kr 8 590 000.

I selgers egenerklæring datert 29.5.18 fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 1.2.12 og hadde bodd der i 4 år 9 måneder. Selger svarte "*ja*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til manglende ferdigattest/brukstillatelse, og opplyste:

Det ligger inne en brannrapport ... for (adresse) ... der Brann og Redningsetaten vil ha utført en rekke tiltak. Styret i sameiet har utført det aller meste. Sluttrapport til BRE er forventet sendt januar 2018, med alle påkrevde punkter utført.

Etter salget av boligen.

Boligen ble solgt til kjøper for kr 7 225 000 ved budaksept den 3.10.18. Selger hadde kommet med et motbud, med et forbehold som er gjengitt av kjøper: "*Kjøper overtar ansvaret for kostnad og*

søknadsprosessen med Oslo kommune ifmb seksjonering og branntetthet". Dette ble akseptert av kjøper.

I akseptbrev datert 3.10.18 fremgikk:

Det er også avtalt at kjøper overtar ansvaret for kostnaden ifbm. seksjonering/søknader/oppdeling/brannsikring som sameiet er i prosess med ovenfor Oslo kommune.

I e-postkorrespondanse mellom de berørte sameierne fremgikk det at selger også i tidsrommet mellom budaksept og signering av kjøpekontrakt mottok informasjon om bl.a. ytterligere negativt svar fra kommunen. Dette ble heller ikke videreformidlet til kjøper før kontraktssigneringen.

Kjøpekontrakten ble signert 15.10.18 og 24.10.18. I kontraktens pkt. 12 fremgikk følgende:

(2) Det er avtalt at kjøper fra akseptdato overtar ansvaret for prosess og kostnaden ifbm. seksjonering/søknader/oppdeling/brannsikring som sameiet er i prosess med ovenfor Oslo kommune.

Ifølge kjøper mottok hun ikke ytterligere informasjon om forholdene før etter overtakelsen.

Eiendommen ble overtatt av kjøper uten forbehold den 29.11.18.

Kjøper reklamerte i brev datert 28.12.18. Det ble opplyst at megler hadde tatt kontakt etter overtakelsen:

Etter overtakelse ble (kjøper) kontaktet per telefon av megler. (Kjøper) ble under telefonsamtalen kjent med at naboseksjonen ville måtte bygge nytt bad, og at det skulle være inngått en avtale med (selger) hvoretter (kjøper) skulle være forpliktet til å dekke hele eller deler av kostnadene ved dette.

Selskapet har ikke lagt frem noen forklaring fra selger. I selskapets klagesvar ble selgers og meglerens forhold beskrevet slik:

Det tok lang tid fra leiligheten ble lagt ut for salg og frem til den ble solgt. Selger ønsket å bli ferdig med boligen når den først ble solgt og det ble av denne grunn inntatt et forbehold fra selger i budgivingen om at ny eier skulle overta risikoen og kostnadene for prosessen ovenfor plan- og bygningsetaten.

(...)

Selger opplyser at det ikke var avklart hvilke tiltak som måtte utføres, men at det hadde blitt diskutert "worst-case" scenario. Dette skal ifølge selger har blitt opplyst om til megler. Det er bekreftet av megler pr. telefon at kjøper ble gjort oppmerksom på prosessen da hun var på visning. Megler bestrider at han skal ha sagt at det bare var brannhemmende maling som var nødvendig tiltak.

Kjøper har sendt inn et svar som skal være fra megleren som gjennomførte salget:

Det er riktig at jeg på visning sa at man i beste fall kunne "komme unna" med brannhemmende maling eller gipsing, men jeg sa også at man i verste fall måtte gjøre større tiltak for å tilfredsstille brannkrav. Dette var opplysninger som selger ga til meg.

Som jeg påpekte, situasjonen var usikker fordi dette omhandler 4 leiligheter og det forelå ingen avklaring hvor omfattende dette kom til å bli da sameiet var i prosess med Oslo kommune/Plan- og bygningsetaten, arkitekt, brannkonsulenter osv. som det fremkommer i salgsoppgaven.

Branntiltakene var et av tiltakene som måtte avklares ifbm søknaden som sameiet skulle sende inn.

Kjøper har fremlagt en kostnadsoversikt på til sammen kr 1 460 148, som bl.a. omfattet kostnader til prosjektering, ombygging, advokat, arkitekt, sprinkleranlegg, tappt husleieinntekt, mv.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar i form av tilbakeholdte og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og også som et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har i hovedsak vist til at selger var godt kjent med at det måtte gjøres omfattende tiltak med brannisolering og øvrige kostbare brannsikringstiltak for å få godkjennelse fra kommunen. Videre var ikke tilgjengelighetskravene etter TEK 17 oppfylt, og selger var kjent med at en mulig

løsning var å bygge om badet i boligen ved at ett soverom ble fjernet, eller at gulvet i hele leiligheten ble senket. Opplysningene i salgsprospektet fremsto nærmest som en formalitet, og selgers kunnskap var sterkt underkommunisert ved salget. Også megleren hadde opptrådt svært kritikkverdig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd og erstatning etter § 4-14, samt renter. Kjøper har til sammen krevd dekket kr 1 460 148 inkludert forsinkelsesrenter. Kravet omfattet bl.a. utgifter for arkitekt, advokat, brannkonsulent, mv., og erstatning for tapt husleieinntekt, og for mye innbetalt dokumentavgift.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper hadde overtatt risikoen for kostnader knyttet til nødvendige tiltak for å få søknad godkjent av kommunen. Selskapet viste til opplysningene i salgsprospektet, og at partene avtalte ved aksepten av selgers motbud at kjøper skulle overta videre kostnader og risiko. Ifølge megleren, fikk kjøper opplysninger om prosessen da hun var på visning. Selskapet har anført at saken burde avvises av nemnda ut fra de bevisspørsmål saken reiste.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ved at vesentlige opplysninger om konsekvensene av de offentlige kravene var underkommunisert, og gitt på en misvisende måte. På bakgrunn av at kjøper hadde akseptert selgers motbud med forbehold om at kjøper overtok risikoen, måtte imidlertid kjøper etter sekretariatets syn bære noe av kostnadene. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til 2/3 av kjøpers krav, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlige opplysninger om konsekvensene av det offentlige kravet var underkommunisert og gitt på en misvisende måte fra selgersiden, slik at det utgjorde misligholdt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter en samlet vurdering av de fremlagte dokumentene i saken har nemnda kommet til samme resultat.

Det fremstår for nemnda temmelig klart at selger mottok korrespondanse fra det offentlige via de andre sameierne med opplysninger som skulle ha vært fremlagt for kjøper. Nemnda understreker at kjøper utvilsomt fikk informasjon om at hun overtok ansvaret og risikoen for søknadsprosessen med Oslo kommune. Selgers opplysningssvikt ligger imidlertid i at omfanget av denne økonomiske risikoen ikke ble formidlet på en tydelig nok måte. Slik nemnda oppfatter det, var både selger og de andre sameierne klar over at kostnadene forbundet med de offentligrettslige kravene kunne bli meget store. Fremlagte e-poster om prosessen underbygger dette. Den korte passusen om temaet som ble inntatt i hhv. salgsoppgave, motbud og akseptbrev var imidlertid i liten grad egnet til å gi kjøper tilstrekkelig informasjon om dette.

Nemnda tilføyer at det er nærliggende å reise spørsmål ved om ikke også megler må anses ansvarlig for den klare underkommuniseringen på dette punktet. Blant annet i lys av den bevisvilen som synes å foreligge omkring hva megler kommuniserte til kjøper på visning, finner nemnda imidlertid ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet kommet til at dette bør utgjøre 2/3 av det som måtte falle på kjøpers andel av endelige kostnader knyttet til de påkrevde tiltakene for å få søknad godkjent hos Plan- og bygningsetaten. Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Nemnda har merket seg kjøpers

anførsler i brev av 12.2.21, men finner ikke at opplysningene her tilsier at prisavslaget bør settes høyere.

Med hensyn til spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 er nemnda mer i tvil om tilsvarende fordelingsnøkkel knyttet til påløpte og fremtidige utgifter kan benyttes, slik sekretariatet har lagt til grunn. Nemnda finner at det i stedet bør utmåles en samlet erstatning for dokumentert direkte tap som ligger innenfor selgers kontroll.

Kjøper har for det første fremsatt krav knyttet til utgifter til advokat og for mye betalt dokumentavgift. Nemnda finner at erstatning på dette punktet er sannsynliggjort og skjønnsmessig kan settes til kr 45 000.

For det andre er det fremsatt krav om tap av fremtidig husleieinntekt. Nemnda anser dette som et indirekte tap etter avhl. § 7-1 andre ledd bokstav c, og uansett utenfor hva selger kunne forvente, jf. avhl. § 7-1 første ledd andre punktum. Kravet tas derfor ikke til følge.

For det tredje oppfatter nemnda at det er krevd erstatning for arkitektkostnader. Nemnda finner imidlertid ikke grunnlag for å tilkjenne slike kostnader utover det som måtte falle på kjøpers andel av prosjekteringskostnadene i sameiet – som altså allerede er omfattet av prisavslaget. Ytterligere kostnader til arkitekt må etter nemndas syn anses å falle utenfor hva selger kunne forvente, jf. avhl. § 7-1 første ledd andre punktum.

Avslutningsvis understrekes det at nemndas saksbehandling er skriftlig, og at det for de øvrige postene fremmet fra kjøpers side er vanskelig å vurdere det faktiske grunnlaget for kravene. Det er kravstiller som må sannsynliggjøre at vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 er oppfylt, og nemnda har kommet til at det på dette stadiet i saken ikke er grunnlag for å tilkjenne mer erstatning enn altså kr 45 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er også krevd, og blir å tilkjenne.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).