

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-211

8.3.2021

Protector Forsikring ASA

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

Ikke godkjent varig oppholdsrom – opplyst om manglende ferdigattest/brukstillatelse – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En 4-roms leilighet i Trondheim, opprinnelig oppført i 1936, ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill., og overtatt av kjøper den 23.11.18. I salgsprospektet sto det at det manglet ferdigattest og midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og at kjøper overtok risikoen for manglende brukstillatelse/ferdigattest. Det fremgikk av tilstandsrapporten at deler av loftet innredet som hybelleilighet ikke ble vurdert som egen boenhet, og det ble i egenerklæringsskjemaet opplyst at innredningen ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene. Kjøper hadde før budgivningen kontaktet megleren med flere spørsmål, og megleren besvarte disse. Før overtakelsen oppdaget kjøper at loftet trolig ikke var godkjent til varig opphold, og det ble reklamert overfor selskapet. Det ble iverksatt en søknadsprosess, og loftet ble godkjent som en del av boligens hoveddel. Kjøper anførte at selger og megler hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og krevde dekning for søknads- og utbedringskostnadene, samt erstatning for tapt utleie. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå noe avvik fra det avtalte, samt at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 268 203, hvorav søknads- og utbedringskostnader kr 142 203 og tapte leieinntekter kr 126 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig bruksendring av loft, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet opprinnelig oppført i 1936.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 05.11.1935. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Trondheim kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav. Kjøper overtar ansvar knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

(...)

Kommentar til areal av takstmann:

Loftet er godkjent til boligformål som tilleggareal til seksjon 6. Deler av loftet som er innredet som hybelleilighet er ikke vurdert som egen boenhet. Siden denne hybelleiligheten også tilgjengelig fra resten av seksjonen, vil hele loftet betraktes som en del av seksjonen 6 (en og samme bruksenhet) og ikke som selvstendig boenhet.

Planløsninger i byggemeldte tegninger viser gang og to åpne loftrom. Dagens løsning og bruk med soverom, bad og kjøkken avviker fra byggemeldte tegninger fra 2005.

Hovedplanet har kun mindre avvik planmessig, hvor bl.a. plassering av brannskille mellom seksjon 5 og seksjon 6 ikke samsvarer helt med byggemeldte tegninger.

Generelt er flytting/etablering av rom/lettvegger ikke søkepliktige tiltak, men inngrep i brannskiller og bærende konstruksjoner vil utløse søkeplikt. Det antas at romløsningen slik den fremstår i dag, både på hovedplanet og loftet er slik den ble bygget da gården ble ombygget rundt 2005 og ikke endret etter selve ombyggingen.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. I skjemaets pkt. 11 på spørsmål om kjennskap til om det er *"foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f. eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg"* var det krysset av *"ja"*, og samtidig bemerket:

Innredet loft

I skjemaets pkt. 11.1 på spørsmål om *"er dette godkjent hos bygningsmyndighetene"* var det krysset av *"nei"*.

Før budaksept besvarte eiendomsmegleren følgende spørsmål i e-post til kjøper av 18.10.18:

1. Foreligger det midl. brukstillatelse eller ferdigattest for ombyggingen av huset ifm reksjoneringen i 2005.

Svar: *Det foreligger ikke midl. Brukstillatelse eller ferdigattest. Det ble utstedt en IG på bakgrunn av tegninger. Når arbeidet sto ferdig ble det ikke innhentet/søkt om ferdigattest. Vi har ringt å snakket med Trondheim kommune, byggesak, som sier det er bare å søke dersom dagens bruk er i tråd med søknaden fra 2005.*

2. Er loftet kun godkjent som sekundærrom? Eller hva av loftet er godkjent som primærrom? Altså hvilke deler av loftet (om noen) er godkjent som varig oppholdsrom?

Svar: *Det er som sagt ikke innhentet ferdigattest men tegninger som ble innsendt ift. IG viser hva loftet ville blitt godkjent som. Der står det kun oppført som loftstue. Det er tegnet 4 takvinduer.*

3. Er plasseringen av brannskillet mellom seksjon 5 og 6 i strid med forskriftene?

Svar: *Det er kun påpekt av Takstmann at brannskillet ikke samsvarer helt med tegning fra 2005 dette betyr ikke at de er i strid med forskriftene. Dere må gjerne ringe Takstmann (...) og Trondheim kommune.*

4. Hvordan er isoleringen mellom 1. og 2. etasje?

Svar: *Selger vet ikke hvordan isoleringen mellom etasjene er da de ikke har vært ansvarlig for utbygging ifm. seksjonering men opplyser følgende: Vil tro det er lydhimling mellom 1 og 2.etg. De som bor under sier at de ikke merker om vi er hjemme eller borte. Vi merker veldig lite til dem.*

5. I salgsoppgaven står det at "Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjonsbegjæring /sameievedtektene". Hva betyr dette? Er tomten også seksjonert, eller eier alle seksjonene tomten i fellesskap og har lik bruksrett? Foreligger det planer om å gjøre noe med tomten?

Svar: *Tomten er ikke seksjonert – den er felles for alle. Foreligger ingen plan for tomten som jeg er kjent med.*

6. Det står også "P.t i garasje på felles tomt". Eier seksjon 6 garasjen? Foreligger det planer som gjør at seksjon 6 kan miste garasjen?

Svar: *Det finnes ingen tinglyst erklæring på at garasjen tilhører Seksjon 6 men er alltid benyttet av denne seksjonen og ingen øvrige seksjonseiere kan kreve hevd på denne.*

7. Foreligger det planer om bygging i nabolaget?

Svar: Trondheim kommune opplyser på telefon at det ikke foreligger søknad om bygging i nabolaget eller omregulering. Selger har fått oversendt nabovarsel på brune nabohuset som vil bli 4 enheter. Se vedlegg.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.18, og overtatt av kjøper den 23.11.18.

Før overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved loftetasjens godkjenning. Det ble vist til fremlagt dokumentasjon, hvoretter gjennomført søknadsprosess medførte kostnader på kr 142 203.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste bl.a. til at takstmannen uriktig opplyste ved salget at loftet var godkjent som boligareal, og at megler opplyste at det var gitt igangsettingstillatelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 142 203, og erstatning på kr 126 000, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ble gitt tilstrekkelige opplysninger ved salget om forholdene kjøper reklamerte over, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger som var gitt ved salget om loftet i leiligheten.

Sekretariatet fant at det ikke foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene, og fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Etter en gjennomgang av saken kan ikke sekretariatet se at kjøpers anførsler kan føre frem. I vurderingen har vi særlig vektlagt at det ble gitt omfattende risikoopplysninger knyttet til godkjenningen av loftsetasjen. Det vises bl.a. til tilstandsrapporten som forelå ved salget og egenerklæringsskjemaet, samt den usikkerheten knyttet til fremtidig godkjenning som ble kommunisert i e-post fra megler i forkant av salget. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert at kjøper tok forbehold ved budgivningen, eller på eget initiativ foretok undersøkelser for å avklare de avdekkede forholdene. Vi kan dermed ikke finne det sannsynliggjort at selger, megler og takstmann satt inne med opplysninger utover det som ble kommunisert til kjøper, og som er egnet til å utgjøre en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd.

Vi vil imidlertid uttrykkelig bemerke at vår vurdering av saken utelukkende begrenser seg til de skriftlige dokumentene som er fremlagt for oss. Dette medfører en del begrensninger i vår vurdering, og vi har bl.a. ikke anledning til å ettergå de uttalelsene som foreligger i saken. Dette kan følgelig ha betydning for resultatet i saken. Da vår vurdering er begrenset til skriftlig og fremlagt dokumentasjon, så følger det av Finansklagenemnda Eierskifte sin praksis at det i en situasjon som dette må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens dokumenter for at vi kan legge til grunn at selgersiden kjente eller måtte kjenne til en påstått mangel, jf. bl.a. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304.

Basert på ovennevnte og de dokumentene som er fremlagt for oss, kan vi følgelig ikke se at bevisbyrden er oppfylt og det er ikke dokumentert en opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Basert på de opplysningene som ble gitt ved salget kan vi heller ikke se at det ble gitt opplysninger som kan anses objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda slutter seg til dette.

Nemnda vil særlig bemerke at det i salgsprospektet var opplyst om at det ikke foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til opplysninger fra kommunen, samt at det var én bruksenhet i boligen. Videre var det opplyst om at planløsningen på loftet ikke var i samsvar

med byggemeldte tegninger for loftet, samt at plasseringen av brannskille mellom seksjon 5 og seksjon 6 ikke var i overensstemmelse med byggemeldte tegninger. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset av for "nei" på spørsmålet om loftet var godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper var også i kontakt med megler før avtaleinngåelsen, som etter å ha besvart enkelte spørsmål henviste kjøper videre til takstmannen og kommunen for nærmere informasjon.

Slik nemnda ser det, var det forut for salget gitt flere risikoopplysninger om loftet. Nemnda, som må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, kan ikke se at det er konkrete holdepunkter for at verken selger eller noen som har handlet på vegne av selger har gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Etter nemndas vurdering foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har vurdert klagers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at det som der anføres gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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