

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-300

26.3.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Uriktig opplysning om midlertidig brukstillatelse – innvirkning? – avhl. § 3-8.

En loftsleilighet i en bygning fra 1905 i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 3 810 000, og overtatt av kjøper den 1.1.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at det forelå midlertidig brukstillatelse fra 1994. Da kjøper skulle videreselge leiligheten ble det oppdaget forhold som kunne tyde på at leiligheten var blitt endret, og at det manglet nødvendige godkjenninger. Kjøper engasjerte et firma som startet en søknadsprosess, men i svar på søknaden opplyste kommunen at tiltaket var unntatt fra søknadsplikt. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget som ga grunnlag for prisavslag. Selskapet viste til at krav var bortfalt som følge av for sen reklamasjon og passivitet, samt at det uansett ikke var dokumentert mangelsansvar for selskapet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 28 750, krav om erstatning kr 35 377, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om midlertidig brukstillatelse, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en loftsleilighet i Trondheim i bygning fra 1905. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I prospektet ble det bl.a. opplyst om "*midlertidig brukstillatelse gitt av Trondheim kommune, datert 06.05.1994*". Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2008. For øvrig ble det ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 810 000 ved kjøpekontrakt datert 6.10.16, og overtatt av kjøper den 1.1.17.

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med påbegynt videresalgsprosess den 20.1.19 avdekket lovlighetsmangler. I e-post av 8.2.19 opplyste kommunen bl.a. følgende:

Både opprinnelige tegninger og seksjoneringstegninger viser at loftet har bestått av flere værelser, kjøkken, spisskammer m.m. Ingen av tegningene er imidlertid samsvarende med dagens leilighetsinndeling/slik leilighetene faktisk fremstår i dag. Det synes etter dette som at det er gjennomført en sammenslåing av flere tidligere værelser/pikeværelser etc. til å i dag utgjøre 2 leiligheter på loftet (seksjon 6 og seksjon 7).

Byggesakskontoret har ved en foreløpig gjennomgang ikke funnet dokumenter som viser at rommene på loftet er godkjente som "leiligheter" slik de faktisk fremstår/er i bruk i dag. Seksjoneringstegningene viser at det er kommet opp noen ekstra vegger ut mot felles arealer, som igjen indikerer at det er kommet et nytt brannskille her.

Sammenslåing av enheter/opprettelse av nye leiligheter/endringer i brannskiller er søknadspliktige tiltak som skal omsøkes og godkjennes før de utføres.

For ordens skyld anbefales at du også selv tar turen innom Byarkivet og sjekker byggesaksmappa på eiendommen. Ønsker du informasjon om søknadsprosess m.m., henvises til våre hjemmesider hvor en kan finne mye nyttig informasjon. Ved evt. spørsmål/uklarheter, er du velkommen til å ta kontakt på nytt.

Kjøper reklamerte til selskapet den 14.2.19.

I e-post av 19.3.19 opplyste kommunen bl.a. følgende:

Slik Byggesakskontoret har forstått det så skal seksjonen nå selges, og megler har hentet ut "Meglerpakken" som inneholder tegninger og dokumenter for eiendommen. Med bakgrunn i uklarheter om hva som faktisk er godkjent på loftet er Byggesakskontoret kontaktet. Det vises i denne sammenheng til e-post datert 08.02.2019, hvor Byggesakskontoret konkluderte med at det er avvik mellom tegninger som viser siste godkjente situasjon etter plan- og bygningsloven og faktisk situasjon som fremkommer av seksjoneringstegningene. I dag er det to leiligheter på loftet, mens opprinnelige tegninger viser en noe annen situasjon. Såvel sammenslåing av enheter/opprettelse av nye leiligheter/endringer i brannskiller og bruksendringer er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Vedlagt ligger iht. avtale kopi av Fylkesmanns-avgjørelse i tilknytning til avslag på seksjonering etter eierseksjonsloven. Avgjørelsen inneholder imidlertid også en del vurderinger som er gjort i forhold til plan- og bygningsloven herunder momenter som tilsynelatende også gjør seg gjeldende for denne saken.

For ordens skyld informeres om at det i forlengelsen av den dialog/korrespondanse som nå har vært, vil bli opprettet en sak på forholdet. Dette både for å få registrert korrespondansen, men også for å vurdere om det er grunnlag for videre oppfølging iht. plan- og bygningslovens kapittel 32. Det oppfordres videre til at eier også gjør selvstendige undersøkelser i byggesaksarkivet.

Det bes etter dette om at dere holder Byggesakskontoret v/undertegnede orientert om hva som skjer videre i saken, herunder om tiltak vil bli omsøkt.

Kjøper engasjerte takstfirma T. som foresto en søknadsprosess. I brev av 22.5.19 fra kommunen fremgikk bl.a. at:

Vi viser til søknad om oppdeling av boenhet, mottatt 14.05.2019.

Ut fra en vurdering av oversendt dokumentasjon, har vi kommet til at det ikke foreligger søknadsplikt når det gjelder oppdeling av boenheter i bygningens øverste etasje. Begjæring av seksjonering er godkjent av Trondheim Byskriverembete i 1976, der seksjon 6 og 7 ligger i øverste etasje (denne er benevnt som etasje 3 i denne godkjenningen, der det også regnes med en sokkeletasje).

Når det gjelder bruksendring av "kammer" til soverom, anser vi at dette kan unntas fra søknadsplikt, i henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 bokstav g).

Fra kommunens brev av 25.5.20 hitsettes:

Innledningsvis informeres om at hvis dere ønsker en fullstendig oversikt over dokumenter som foreligger på eiendommen, så bør dere ta kontakt med Trondheim Byarkiv. Dere kan få alle dokumentene tilsendt elektronisk, ved å be om dette. Dokumenter kan bestilles fra denne nettsiden:

(...)

Generelt sett er det imidlertid lettest å få oversikt over innholdet i byggesaksmappa ved å møte opp fysisk på Arkivet, og bla gjennom de dokumenter som finnes. Dette gjelder særlig i tilknytning til gamle bygninger.

Ut fra saksnummer på midlertidig brukstillatelse som du har lagt ved, så ser det ut til at denne er knyttet opp imot byggesak (..) med referansenummer (..). Dokumentet forekommer også i ulovlighetssak (..). Begge saker er relatert til bruksendring i sokkeletasjen.

Kjøper har fremlagt faktura fra firma T. på kr 57 530, samt fakturaer over kjøpers øvrige utlegg/kostnader etter at forholdet ble oppdaget.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-8. Det ble vist til at leiligheten ikke var godkjent som selvstendig bruksenhet, og det forelå ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 28 750, samt erstatning på kr 35 377, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 2. ledd og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at et evt. krav har falt bort som en følge av passivitet og for sen reklamasjon, samt at det uansett ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 4-19 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra nemndsbehandling, da den ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og pekte på uklarheter i faktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har kommet til at det ikke er grunnlag for å avvise saken.

Nemnda viser til at det i salgsoppgaven bl.a. ble opplyst følgende om den aktuelle leiligheten:

midlertidig brukstillatelse gitt av Trondheim kommune, datert 06.05.1994.

I forbindelse ved kjøpers videresalg ble det avdekket at slik brukstillatelse tilsynelatende ikke forelå. Kommunen uttalte bl.a. følgende i e-post av 8.2.19:

Byggesakskontoret har ved en foreløpig gjennomgang ikke funnet dokumenter som viser at rommene på loftet er godkjente som "leiligheter" slik de faktisk fremstår/er i bruk i dag.

Seksjoneringstegningene viser at det er kommet opp noen ekstra vegger ut mot felles arealer, som igjen indikerer at det er kommet et nytt brannskille her.

Sammenslåing av enheter/opprettelse av nye leiligheter/endringer i brannskiller er søknadspliktige tiltak som skal omsøkes og godkjennes før de utføres.

For ordens skyld anbefales at du også selv tar turen innom Byarkivet og sjekker byggesaksmappa på eiendommen.

Ønsker du informasjon om søknadsprosess m.m., henvises til våre hjemmesider hvor en kan finne mye nyttig informasjon.

Dette ble gjentatt i kommunens e-post av 19.3.19, der det også ble "*opprettet en sak på forholdet*" av følgende angitte årsak:

For ordens skyld informeres om at det i forlengelsen av den dialog/korrespondanse som nå har vært, vil bli opprettet en sak på forholdet. Dette både for å få registrert korrespondansen, men også for å vurdere om det er grunnlag for videre oppfølging iht. plan- og bygningslovens kapittel 32. Det oppfordres videre til at eier også gjør selvstendige undersøkelser i byggesaksarkivet.

Kjøper engasjerte deretter takstfirma T., som 13.5.19 sendte kommunen en "*Redegjørelse*" for boligen. Kommunen besvarte henvendelsen slik i brev av 22.5.19:

Vi viser til søknad om oppdeling av boenhet, mottatt 14.05.2019. Ut fra en vurdering av oversendt dokumentasjon, har vi kommet til at det ikke foreligger søknadsplikt når det gjelder oppdeling av boenheter i bygningens øverste etasje.

Kjøper har altså gjort gjeldende at det foreligger en opplysningssvikt fra selgers side, og at denne opplysningssvikten resulterte i ekstrakostnader knyttet til søknadsprosessen som berettiger prisavslag og erstatning.

Nemnda er i utgangspunktet enig med kjøper i at det isolert sett foreligger en uriktig opplysning fra selger, all den tid den midlertidige brukstillatelsen fra 1994 som beskrevet i salgsoppgaven tilsynelatende ikke eksisterer. Derimot kan nemnda vanskelig se at innvirkningskriteriet i avhl. §§ 3-7 eller 3-8 er oppfylt. Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90-91. Korrekt informasjon i dette tilfellet hadde vært at midlertidig brukstillatelse manglet,

men at oppdelingen av boenheten som i sin tid ble foretatt, verken var eller er et søknadspliktig tiltak. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at denne informasjonen ville ha påvirket kjøpers budinngivelse eller budstørrelse. Nemnda mener det i innvirkningsvurderingen i begrenset grad kan legges vekt på de konkrete kostnadene kjøper pådro seg i forbindelse med søknadsprosessen. Etter nemndas syn er disse – kr 28 750 – uforholdsmessige store sett i lys av den rettsusikkerheten som forelå. Nemnda ser ikke bort fra at noe kostnader knyttet til avklaring av søknadsplikt må trekkes inn i innvirkningsvurderingen, men ikke i den størrelsesorden kjøper her har krevd. Nemnda mener riktignok det kan reises spørsmål ved om ikke kommunen må bære noe av ansvaret for at den første tilbakemeldingen til kjøper ikke tok større grad av forbehold om hvorvidt det virkelig forelå et tiltak med søknadsplikt. Kommunens opptreden på dette punktet kan imidlertid ikke være noe selger bør bære risikoen for.

Når det gjelder erstatningskravet på kr 35 377 er dette etter nemndas syn uansett så avledet at det verken kan trekkes inn i innvirkningsvilkåret eller i seg selv inngå i et krav mot selger jf. avhl. § 7-1 første ledd andre punktum. Det kan også reises spørsmål ved om erstatningsposten må bedømmes som et indirekte tap etter avhl. § 7-1 andre ledd, som i utgangspunktet faller helt utenfor selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14 første ledd. Endelige er det ikke opplyst noe om kjøpers videresalg og salgssum, opplysninger nemnda mener vil kunne være relevant i vurderingen av et ev. erstatningskrav fremsatt mot selger.

På bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken, kan nemnda derfor ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda finner det derfor heller ikke påkrevd å ta stilling til spørsmålet om reklamasjonen er for sent fremsatt, eller om kravet må anses falt bort grunnet de ulovfestede reglene om passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).