

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-370

21.4.2021

### Protector Forsikring ASA

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

Regress – ikke opplyst om manglende byggesøknad for innredning av loft – tvil knyttet til rettmessigheten av kjøpers mangelskrav – fal. §§ 4-1, 4-2, 4-4, og 4-14.

En eierseksjonsleilighet på Nesodden ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. av sikrede (selger) høsten 2017. Sikrede hadde i sin eiertid innredet et loft som en del av boligen. Det ble gjennomført en reseksjonering som omfattet loftsarealet, men det ble ikke søkt om bruksendring til bolig. I egenerklæringskjemaet ved salget av boligen, svarte sikrede "ja" på spørsmål om bruksendring var godkjent av bygningsmyndighetene, med kommentaren "alt ok". Eiendomsmegleren som gjennomførte salget opplyste i prospektet at det ikke forelå ferdigattest for eiendommen, men at dette ikke var uvanlig. Ifølge sikrede og megleren ble kjøper i kontraktsmøtet opplyst om at endringene på boligen ikke var byggemeldt. Kjøper reklamerte senere over manglende godkjennelse av loftsarealet, og selskapet utbetalte et prisavslag til kjøper. Selskapet krevde deretter 70 % av sitt økonomiske tap dekket av sikrede, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved tegningen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Saken reiste bl.a. spørsmål ved om selskapet hadde dokumentert kravet tilstrekkelig. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort grunnlag for krav om regress mot sikrede, og sikrede fikk dermed medhold.

SKADE: Selskapets utbetaling til kjøper kr 194 878.

SELSKAPETS REGRESS: Krav mot sikrede kr 136 414 (70 % av utbetalingen til kjøper).

---

#### Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på selskapets krav om regress, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Den aktuelle boligen er en leilighet i Nesodden kommune oppført i 1965, kjøpt av sikrede i 2015.

Selskapet har fremlagt brev fra kommunen til de sikrede datert 11.12.15 og 2.2.16, som begge gjaldt søknad om reseksjonering i forbindelse med utbygging av loft.

I brev av 11.12.15 til sikrede R. fremgikk:

Vi viser til Deres begjæring om reseksjonering mottatt 30.11.2015

Ved gjennomgang av begjæringen og i samtale med rekvirent har vi funnet at vilkårene i eierseksjonsloven § 6 ikke er oppfylt.

(...)

Til orientering er saken rutinemessig oversendt til byggesak for vurdering av om ønsket reseksjonering medfører søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Følgende uttalelse er mottatt fra byggesak:

Ut fra tegninger som ligger i saken ser det ut som om deler av eksisterende loft/bod skal bli en del av boareal i seksjon 6. Det må dermed søkes om bruksendring fra loft/bod til bolig. Bruksendringen er søknadspliktig med ansvar jf. plan- og bygningsloven § 20-1.

I brev fra kommunen til sikrede M. av 2.2.16 fremgår:

I medhold av eierseksjonslovens § 9 vedtas reseksjonering av eiendommen gnr. x bnr. x, snr. 1-6, (adresse).

Vedtaket gjelder reseksjonering som berører fellesareal og seksjonene 1, 2, 5 og 6.

(...)

Plan, bygg og geodatas vurdering:

Begjæringen er vurdert til å tilfredsstillende kravene i eierseksjonslovens §§ 6 og 7.

Det understrekes at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning i forhold til bygningslovgivningen.

Videre behandling:

Kommunen fører nå reseksjoneringen i matrikkelen. Deretter sendes tillatelse til reseksjonering og melding til tinglysing med vedlegg til Statens kartverk, Tinglysingen for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til rekvirent.

Boligen ble lagt ut for salg i 2017. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Pent oppusset og tilbygget selveiet leilighet.

(...)

FERDIGATTEST

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden byggeår.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det er svært vanlig at eiendommer fra byggeperioden mangler denne dokumentasjonen i Nesodden kommune.

(...)

STANDARD

Delikat og pen leilighet over to plan med tilhørende bod i kjeller. Utgang fra stue til balkong på ca. 5 kvm. Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid med bl.a. oppussing av bad i 2. etg., integrering av loftetasje i leiligheten med bad og soverom, nytt moderne lekkert kjøkken og generell oppussing av overflater i 2. etg. Boligen fremstår som lys og moderne med standard hovedsakelig fra nyere tid.

Sikrede oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2015. Det ble bl.a. gitt opplysninger om faglært arbeid i 2. etg., herunder nytt bad og el-anlegg. Videre ble følgende spørsmål besvart:

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

"Nei. Litt usikker".

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

"Nei".

(...)

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

"Ja. Revet loft og bygget ut og reseksjonert".

14.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

"Ja. Alt ok".

I tilstandsrapporten datert 25.9.17 ble det gitt følgende konklusjon:

Leilighet over 2 plan med 2. etasje (plan 1) og loftetasje (plan 2). Tilhørende bod i kjelleretasje.

Konklusjon; Bygningen ble oppført i 1965 og leiligheten har vært i seksjonseiers eie siden 2015. (..) Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid med bl.a. oppussing av bad i 2. etg., integrering av loftetasje i leiligheten med bad og soverom, nytt kjøkken og generell oppussing av overflater i 2. etg. Boligen fremstår

som lys og moderne og med standard hovedsakelig fra nyere tid. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Under tilstandsrapportens punkt "*Kilder/vedlegg*" var det opplistet alle dokumenter takstmannen har mottatt, herunder bl.a.:

Eiers egenerklæringskjema 15.09.2017

(...)

Reseksjonering 08.12.2015 Fellesareal loft tillagt seksjon 6 (soverom og bad). Godkjennelse Danske Bank og søknad.

(...)

Det ble ikke registrert avvik mellom det som kommer frem av egenmeldingskjemaet og egne observasjoner/vurderinger som ble gjort befaringdag.

Salgsdokumentene er ikke fremlagt i saken, men boligen ble solgt i oktober 2017 for kr 3,8 mill. Skjøtet ble tinglyst 18.12.17. Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos selskapet i forbindelse med salget.

Selskapet har fremlagt en e-post fra kommunen til kjøper av 26.6.18, hvor det ble opplyst at loftet ikke var godkjent, og at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel var søknadspliktig.

Selskapet sendte "*varsel om regress*" til sikrede den 20.8.18. Selskapet anførte at sikrede hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved tegningen, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2, og at det var utvist grov uaktsomhet. Videre fremgikk følgende:

På bakgrunn av ovennevnte, vil vi derfor kreve at 50-70 % av vårt eventuelle tap tilbakebetales til Selskapet, og vi kommer nærmere tilbake til beløpsfastsettelsen når alle kostnader i saken er kjent.

Eiendomsmegler Ø., som gjennomførte salget av boligen, har i e-post til selskapet av 6.9.18 bekreftet at det ble opplyst at endringene på boligen ikke var byggemeldt i kontraktsmøtet.

Selskapet oppga i e-post til kjøper av 18.9.20 at det ville utbetales et beløp på kr 138 463 som fullt og endelig oppgjør i saken. Til sammen med tidligere utbetalinger, utgjorde dermed det samlede prisavslaget til kjøper kr 194 878.

Som dokumentasjon på kravet har selskapet fremlagt tilbud fra K. Bygg AS på kr 66 213 inkl. mva., tilbud fra S. Arkitektur på til sammen kr 50 500 inkl. mva., og tilbud fra F. Prosjekt AS på kr 27 290 inkl. mva.

Selskapet fremsatte krav om regress mot sikrede på kr 136 414 i brev av 22.9.20. Selskapet viste til at sikredes klanderverdige opptreden var årsaken til selskapets tap, og anførte at sikrede var ansvarlig for 70 % av utbetalingen til kjøper, jf. fal. § 4-2.

Sikrede klaget saken inn til sekretariatet for Finansklagenemnda den 24.9.20. Klagen med vedlegg ble oversendt selskapet den 25.9.20.

Ifølge selskapet, ble det sendt en forliksklage til forliksrådet i Nesodden den 28.9.20. Det ble senere opplyst fra selskapet at denne ville bli "*berostillet*".

Sikrede har i brev av 30.9.20 oppgitt følgende:

Under første befaring med (...) megler Ø. ble det fra vår side opplyst at ombyggingen ikke var godkjent, men at det eneste som manglet før søknad kunne oversendes kommunen var brannstige og gips på en vegg i bod inn mot leiligheten. Det er vår oppfatning at a) megler ikke har kommunisert dette godt nok i salgsprosessen og/eller b) at kjøper har spekulert i at vi krysset feil i egenerklæringen.

Det presiseres at "alt ok med byggemyndighetene" ble bekreftet fordi det var vår forståelse at vi ikke hadde noe utestående med kommunen og at neste skritt i saken var innsending av søknad om godkjenning av tiltaket.

**Sikrede** har bestridt selskapets krav, og har anført at de uvitende krysset feil i skjemaet ved salget. Sikrede har innrømmet feil utfyllelse av skjemaet, men har presisert at dette var på bakgrunn av manglende forståelse og i god tro, ikke med intensjon om å legge skjul på noe eller gi villedende opplysninger. Sikrede har forklart at de flere ganger opplyste muntlig om at utbyggingen ikke var omsøkt og at ferdigattest ikke forelå, og viste til at dette var bekreftet av megler. Sikrede har også påpekt at kravet ble mottatt i slutten av september 2020, og at forrige oppdatering fra selskapet da var fra 6.11.19. Sikrede har videre anført at utbetalingen til kjøper var for høy, og bl.a. inkluderte kostnader til en brannstige, som det var opplyst at manglet før salget. Sikrede har bestridt at skyldgraden burde settes til 70 %, og bemerket at de ikke hadde fått anledning til å kommentere dette.

**Selskapet** har i klagesvaret til Finansklagenemnda lagt til grunn at det kun var utmålingen FinKN skulle se på. Selskapet kunne ikke se at kjøper hadde krevd noe mer enn hva som var strengt tatt nødvendig for ettergodkjennelse av ulovlige forhold. Selskapet har ikke kommentert sikredes øvrige anførsler.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga sikrede medhold.

Sekretariatet bemerket at saken var mangelfullt dokumentert, og viste til at det var selskapet som hadde bevisbyrden for et krav om regress mot sikrede. Sekretariatet viste bl.a. til at det var uklarer i faktum knyttet til om kjøper hadde overholdt reklamasjonsfristen, og betydningen av at det ble opplyst om forholdet i kontraktsmøtet. En tvil rundt kravets rettmessighet eller omfang måtte imidlertid gå ut over selskapet. Sekretariatet la for øvrig til grunn at det var gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet, jf. fal. § 4-1, men var i tvil om skyldkravet etter fal. § 4-2 andre ledd var oppfylt. Sekretariatet påpekte videre at eiendomsmegleren som gjennomførte salget hadde opptrådt som selskapets representant ved salget av boligselgerforsikringen, og at det påberopte forholdet var noe megleren burde ha kjent til, jf. fal. § 4-4, og dermed ikke kunne påberopes overfor sikrede. Sekretariatet stilte også spørsmål ved om selskapet hadde overholdt sin reklamasjonsplikt iht. fal. § 4-14.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) etter utbetaling av prisavslag til kjøper.

Nemnda deler sekretariatets vurdering av at saken er svakt dokumentert. Da det er selskapet som har bevisbyrden for sitt krav mot sikrede, vil uklarhet om kravets rettmessighet og omfang gå ut over selskapet.

Når det gjelder rettmessigheten av kjøpers mangelskrav etter avhendingsloven, bemerket nemnda at det er viktig at selgeren (sikrede) har sikkerhet for at selskapets utbetaling til kjøper er godt forankret i avhendingslovens regler når boligselgerforsikringselskapet gjør gjeldende krav om regress mot selger, jf. også FinKN 2014-291.

Sekretariatet fremholdt følgende om kjøpers mangelskrav etter avhendingsloven:

En forutsetning for at selskapet kan fremsette et krav om regress mot sikrede etter en utbetaling til kjøper er – naturlig nok – at kjøpers mangelskrav er rettmessig. Dette gjelder både for spørsmålet om det foreligger mangelsgrunnlag etter avhendingslova, samt omfanget av kjøpers mangelskrav. En tvil knyttet til kravets rettmessighet og omfang vil gå ut over selskapet, og må vurderes i lys av at selskapet har en alminnelig

tapsbegrensningsplikt. Det er i så måte uheldig at selskapet ikke har fremlagt ytterligere dokumentasjon i saken.

Vi er enige med selskapet i at det isolert sett er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8. Hva gjelder det utbetalte prisavslaget til kjøper, har vi ikke holdepunkter for å ta stilling til hvorvidt dette i sin helhet er nødvendige utbedringskostnader, slik denne saken er dokumentert for oss. Vi vil likevel bemerke at kjøpers krav om prisavslag etter avhendingslova vil være begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. LG-2010-157037 og FinKN 2018-063, og det er ikke kjent for oss om selskapet har imøtegått kjøpers beregning av utbedringskostnadene, eller om det er innhentet en selvstendig vurdering av kostnadene.

Vi kan ikke se at selskapet har kommentert sikredes påstand om at kjøper ble opplyst muntlig om forholdet i kontraktsmøtet, bortsett fra å påpeke at den uriktige opplysningen er rettet for sent. Selv om opplysninger gitt i kontraktsmøtet vil være for sent til å oppfylle selgers opplysningsplikt iht. avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. bl.a. FinKN 2013-561, kan en opplysning ved kontraktsinngåelsen etter omstendighetene føre til at kjøpers mangelskrav faller bort ved en uforbeholden overtakelse, se bl.a. drøftelsen i FinKN 2014-514. Det er uklart for oss om selskapet har påberopt eller anført dette overfor kjøper.

Vi har også merket oss at selskapet varslet sikrede om regress første gang i august 2018, og slik saken er fremstilt for oss må kontraktsmøtet – hvor kjøper ble opplyst om mangelen – ha funnet sted høst/vinter 2017. Det lange tidsforløpet her kan tilsi at kjøper enten ikke har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, eller at selskapet ikke har varslet sikrede uten ugrunnet opphold, jf. fal. § 4-14, (...). Slik denne saken er dokumentert, hviler tvilsrisikoen for begge disse forholdene på selskapet.

Nemnda deler fullt ut sekretariatets vurderinger på disse punktene. Selskapet har ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering av saken i brev av 8.2.21, og det er følgelig ikke fremlagt supplerende opplysninger eller rettslig argumentasjon for nemnda som kunne bidratt til å klargjøre de usikkerhetsfaktorer som sekretariatet påpekte at foreligger i den foreliggende saken.

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at selskapet har sannsynliggjort at kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Som sekretariatet fremholder hefter det også, slik saken er opplyst, en usikkerhet ved den rettslige betydningen av kjøpers uforbeholdne overtakelse i denne saken, samt ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda er etter dette enig med sekretariatet i at selskapets krav om regress mot sikrede ikke vil kunne føre frem slik saken er opplyst.

Sekretariatet har i sin vurdering av saken også drøftet sikredes skyldgrad, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2, betydningen av meglers forhold sett opp mot selskapets kunnskap ved tegningen av forsikringen, jf. fal. § 4-4, samt selskapets tidsbruk i saken, jf. fal. § 4-14. Det er for nemnda ikke nødvendig å ta uttrykkelig stilling til disse spørsmålene, men nemnda bemerker kort at den også på disse punktene slutter seg til sekretariatets grundige vurderinger.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Sikrede gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).*