

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-495

20.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – ulovlig bruksendring av loft? – megleransvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Stavanger i en bygård fra 1883 ble solgt "som den er" for kr 2,26 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.18. Boligen ble markedsført med loftstue. Det ble opplyst ved salget at det på grunn av boligens alder ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Etter overtakelsen fant ikke kjøper byggegodkjente tegninger av loftstuen og anførte at loftstuen ikke var bruksendret til varig oppholdsrom. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at forholdet uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at ikke var sannsynliggjort at rommet var bruksendret siden byggeåret og at bruken var ulovlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 220 000, krav om erstatning for fagkyndigkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en bygårdsleilighet i et bygg i Stavanger oppført i ca. 1883. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Leiligheten er over 2 plan med en rommelig stue og soverom, et svært praktisk gjesterom/garderobe/kontor samt loftstue.

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger heller ingen bruksendring vedrørende seksjonering.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 2 260 000 ved kjøpekontrakt datert 24.7.18, og overtatt av kjøper den 1.9.18.

Det er fremlagt e-post fra megler til kommunen i forkant av salget:

Jeg viser til telefonsamtale nå nettopp og ber dere se på matrikkelen og vurdere om ikke arealet for seksjon 2 skal endres til 47 kvm i og med at det er det taksmann (...) har målt opp 2.etg til. Samtidig ser vi også at vann/avløpsgebyr beregnes ut av et areal på 47 kvm noe som underbygger dette. Se vedlegg "kommunal info".

Loftet er også medtatt i taksten med 11 kvm. Loftet som er en integrert del av denne leiligheten brukes som en loftstue. Vi kjenner ikke til om det noen gang er søkt om denne bruken. Bygget er som kjent meget gammelt. Vi er mest opptatt av at dere bekrefter at 2.etg har et areal på 47 kvm og ikke 41 kvm.

Før overtakelsen skal kjøper ha oppdaget at loftet ikke var lovlig bruksendret.

Kjøper har fremlagt korrespondanse med kommunen, samt fagkyndiguttalelser fra takstmenn og arkitekt. Tilbudet fra arkitekt for bistand til å søke bruksendring hos kommunen omfattet bl.a. endringer som ville være nødvendige for å oppfylle krav til rømningsvei og lysinnslipp. Takstmann E. vurderte at boligen hadde et verdiminus på kr 220 000 som en følge av forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger og megler hadde misligholdt opplysningsplikten, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Kjøper påpekte bl.a. at meglers e-post til kommunen før salget viste at megler var kjent med usikkerheten. Kjøper viste videre til at arealet i en brannrapport fra Byantikvaren var angitt som "loft", som måtte forstås slik at arealet kun var godkjent som tørkeloft.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 220 000, krav om erstatning for kostnader til arkitekt og takstmann, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har bl.a. anført at det ikke var sannsynliggjort at loftet var ulovlig, og har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at loftet var bruksendret siden byggeåret og at bruken var ulovlig. Det var dermed ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda tilføyer i denne forbindelse for ordens skyld at det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd nr. 8 at megleren plikter å fremskaffe opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i en skriftlig oppgave til kjøper. Det er videre lagt til grunn i lovens forarbeider og juridisk teori at megleren ved "åpenbare misforhold" plikter å foreta ytterligere undersøkelser. Slik denne saken ligger an, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for å rette bebreidelser mot meglerens opptreden, som selger identifiseres med. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at bruken av loftsetasjen er ulovlig. På bakgrunn av sakens dokumenter kan nemnda heller ikke se at det kan legges til grunn at kommunen vil følge opp bruken av loftet og gi pålegg om opphør av bruken av loftsetasjen. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter noe som gir visse begrensninger sett opp mot eventuell behandling av saken ved umiddelbar bevisførsel. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev 25.3.21, men kan ikke se at det som her fremkommer er egnet til å stille saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).