

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-122

3.2.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Flere forhold – ulovlig innredet 2. etg. – misvisende opplysninger? – megleransvar? – dødsbo – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-19.

En enebolig i Gran kommune oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 10.7.20. Boligen ble solgt som et dødsbo ved offentlig skifte. Boligens 2. etg. var medregnet i boligens P-rom, og i salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at det var "*mulig for utleie av loftsetasjen*". I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at ombyggingen av 2. etg. neppe var byggemeldt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens 2. etg. ikke var omsøkt eller godkjent til beboelse, og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte også at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om garasjen og kostnader til utskiftning av en varmepumpe. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke forelå noe avvik fra avtalen og at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om de anførte forholdene. Nemnda kom til at manglende godkjenning av 2. etg. og feil ved varmepumpe utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag ca. kr 300 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8:

- 2. etasje/loft ikke godkjent
- Garasje
- Varmepumpe

Boligen er en enebolig i Gran kommune oppført i 2008.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

(...)

Primærrom

1.etg. P-rom: ca. 117 m². Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, wc og 2 soverom

2.etg. P-rom: ca. 60 m². Loftstue m/kjøkkenkrok, bad/vaskerom, trapperom og 2 soverom.

Takstmann har målt 2. etasje ut fra mottatte tegninger fra kommunen. 2. etasje er ikke byggemeldt med P-areal.

(...) Det er mulig for utleie i loftsetasjen.

(...)

STANDARD

Boligen er fra byggeåret 2008 og bygd ut fra datidens byggemåte og forskriftskrav. Boligen er bygd over to plan, et hovedplan på ca. 122 m² og et loftplan på ca. 63 m².

(...) 2. Etasje/loft er i følge byggemeldte tegninger planlagt/byggesøkt som et uinnredet, men målbart loft. I følge opplysninger ved befaring ble loftplan innredet med oppholdsrom, bad og 2 soverom. Ut fra kommunale opplysninger er arealet registrert som et bruksareal.

Garasjen er fra byggeåret 2010 og fremstår i normal forfatning, tatt byggeåret i betraktning. I Tilstandsrapporten fremgår det at veggene i garasjen isolert. Garasjen har sidedør og innlagt strøm/lys. Stor elektrisk port.

(...) Det er fire soverom i boligen, to i hver etasje. Stue i begge etasjer kan enkelt deles av dersom det er behov for flere soverom.

(...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 09.03.2009. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Garasjen er i følge matrikkelrapport fra kommunen registrert som tiltak 22.03.2010.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 09.03.2009

(...)

OPPVARMING

Boligen varmes opp med ved og strøm. Det er montert luft til vann varmepumpe i boligen som forsyner alle radiatorer i boligen. Pumpa er defekt, men fungerer på strøm.

(...)

DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. (...) Boet selges via offentlig skifte og boet/selger kan ikke gi noen garantier for at boligen har bestemte egenskaper. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon

Boligen er fra byggeåret 2008 og bygd ut fra datidens byggemåte og forskriftskrav. Er bygd på pilarer og delvis ringmur, bygd over et plan med et hovedplan på 122 m² og loftplan på 63 m². Utvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt ut fra byggeår. Innvendig er boligen i hovedsak som fra byggeår med et normalt godt vedlikehold.

2. etasje /loft er i følge byggemeldte tegninger planlagt som uinnredet målbart loft. I følge opplysninger ved befaring ble loftplan innredet med oppholdsrom, bad og 2 soverom, ut fra kommunale opplysninger er denne ombyggingen neppe byggemeldt. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt ut fra alder og bruk. Utbygg på garasje som går over nabogrense fjernes av dagens eier slik at garasje ligger innenfor eiendommens grenser.

Kommentar areal

(...) NB. 2. etasje er målt ut fra mottatte tegninger fra kommunen. 2. etasje er ikke byggemeldt med P-areal.

Trapper og ramper

(...) Trapp til 2- etasje mangler rekkverk: TG 2

Varme, generelt

(...) I følge opplysninger er varmepumpe luft til vann defekt. Anlegget går for tiden kun på elektrisk strøm. Tilstandsgrad på varmeanlegg er ikke vurdert siden omfang av defekt varmepumpe ikke er kjent.

Takkonstruksjon – Dobbelgarasje

(...) NB. Deler av takkonstruksjonen ligger pr i dag over nabogrense til (Gnr/bnr). I følge opplysninger vil overbygg som ligger over nabo grensen bli demontert før et eventuelt salg. Slik at dagens garasjebygg kommer innenfor eiendomsgrense.

Det ble ikke fylt ut egenerklæringsskjema ved salget. Det ble opplyst at salget ble gjennomført ved offentlig skifte av dødsbo, og at bostyrer/selger ikke hadde kjennskap til eiendommen.

Byggetegninger og ferdigattest datert 9.3.09 fulgte med som vedlegg til salgsoppgaven.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.20, og overtatt av kjøper den 10.7.20.

Kjøper tok kontakt med kommunen i forbindelse med at de ville søke om å bygge en utvendig trapp opp til 2. etasje. Kjøper fikk da beskjed av kommunen om at boligens 2. etasje ikke var omsøkt eller godkjent, og at det manglet ferdigattest på garasjen. Kjøper har opplyst at det ble reklamert til selger straks etter at de mottok disse opplysningene.

Kjøper anførte at megler før salget bekreftet at 2. etasje kunne leies ut som hybel, og at en av sønnene til avdøde hadde bodd i etasjen i flere år med sin familie.

Kjøper tok kontakt med megler, og ifølge kjøper bekreftet megler at han burde ha undersøkt forholdene nærmere. Megler tok kontakt med byggfirma V. for å undersøke kostnadene for å få loftarealet godkjent. Den 13.4.21 sendte megler følgende e-post til firma V.:

Viser til telefonsamtale vedr. bruksendring/byggemelding av loftsareal i (adresse). Caset er at boligen er byggesøkt og godkjent uten innredet loft. Arealet har blitt innredet i ettertid, antakelig uten å melde i fra til kommunen. Legger ved noen bilder av loftet slik at du ser hvordan der ser ut i dag. Etter samtale med kommunen får vi opplyst at vi er avhengig av en ansvarlig søker og en ansvarlig utførende for å få godkjent bruksendringen. Ny eier er (kjøper). Vi trenger også en pris på tjenesten da det foreløpig er litt uklart hvem som skal dekke kostnaden.

Firma V. ga prisoverslag på kr 72 500 inkl. mva. i e-post til megler av 15.4.21. Den 18.4.21 sendte V. e-post til megler, med kopi til kjøper, og spurte om de skulle iverksette søknadsprosessen. Fra e-posten hitsettes:

Hva skjer videre med denne saken? De venter på å kunne bruke 2 etg på sin bolig, er det bare så vi skal iverksette denne prosessen og søke om tillatelse for 2 etg og få ferdigattest på denne?

PS - det er mer bygningsteknisk som ikke er i henhold når det gjelder garasje. Denne er ikke brannbeskyttet utvendig på vegger og tak. Er dette noe du tar videre med selger eller hvordan blir dette håndtert? Vegger og tak må brannbeskyttes pga avstand mot enebolig og mot nabo. Denne er det vel søkt om tillatelse for men det foreligger ikke ferdigattest, størrelse på søknad og faktisk bygd avviker noe. Hører fra deg angående dette

Kjøper reklamerte til selskapet den 20.4.21. Det ble også fremlagt reklamasjon fra kjøper til boet datert 7.7.21.

Kjøper har også anført at bostyrer hadde tilbakeholdt opplysninger om kostnader til utbedring/utskiftning av defekt varmepumpe/radiatorer. Kjøper har opplyst at de ikke fikk noe svar da de spurte hva det ville koste å utbedre dette forholdet. Kjøper har i den forbindelse vist til korrespondanse mellom bostyrer og et elektrikerfirma fra mai 2020 hvor det fremgikk at kostnadene til utskiftning av varmepumpe ville utgjøre ca. kr 100 000, mens utskiftning av kompressor ville koste ca. kr 30 000. Det ble anbefalt å skifte varmepumpen grunnet alder på utstyr og eventuelle skader på andre komponenter som følge av kortslutning.

Selskapet har vært i kontakt med bostyrer, som opplyste følgende:

1. Det fremkommer i kjøpers reklamasjon at jeg som bostyrer (advokat) har bistått i salget av eiendommen. Eiendommen er solgt gjennom megler, men jeg er oppnevnt bostyrer av tingretten og har formell kompetanse til å signere dokumenter m.m. for å selge. Utover dette har ikke jeg bistått i salgsprosessen.
2. Defekt varmepumpe: Det fremkommer videre at kjøperne har etterspurt opplysninger fra meg på hvor mye det vil koste å skifte radiatorer. Jeg har aldri vært i kontakt med kjøperne så det stemmer ikke. Det er opplyst i prospekt og takst at varmepumpen er defekt og fungerer på strøm. Takstmann var også i kontakt med rørleggeren og dette med varmepumpen er hensyntatt i taksten. Det er imidlertid riktig at jeg har fått pris fra rørlegger og elektriker, men det var i forbindelse med at saken på varmepumpen ble meldt til forsikringsselskapet for å søke dekning der (det ble ikke dekket under boligforsikringen). Jeg vedlegger kopi av epostkorrespondansen med J. og skaderapporten. Det fremgår av denne epostkorrespondansen at formålet er forsikringsaken. Kostnad er kr 35 000,- for reparasjon og kr 100 000,- for helt ny varmepumpe. Jeg er ikke kjent med at kjøperne har etterlyst opplysninger om hva det koster å utbedre/ skifte varmepumpen. Hadde de tatt kontakt med meg hadde de selvsagt fått vite det.
3. Garasjen: jeg var ikke kjent med at det manglet ferdigattest på garasjen. Det jeg ble gjort oppmerksom på av arvingene og som ble utbedret før salg var at takutstikket gikk over på naboeiendommen. Dette ble utbedret av S. Bygg og Anlegg. Kostnaden var på kr 35 000,-. Jeg ser imidlertid at dette med ferdigattest er omtalt i prospektet på s 13 under "brukstillatelse/ ferdigattest".
4. Annen etasje: Jeg var heller ikke kjent med dette forholdet, men ser at det i taksten står at ombyggingen av annen etasje trolig ikke er byggemeldt

Kjøper har opplyst at det på grunn av uenigheter internt i dødsboet, ble anbefalt av megler at dialogen skulle gå via megler eller T. (sønnen til avdøde). Kjøper forholdt seg derfor kun til disse. Kjøper forklarte videre at de tok opp spørsmål om varmepumpen/radiatorerne flere ganger før budinngivelse, og at T. hadde anslått at dette ville koste under kr 500.

Kjøper har i hovedsak anført at selger (herunder megler, bostyrer, avdødes samboer og øvrige arvinger) hadde tilbakeholdt vesentlig informasjon ved salget om manglende godkjenning av boligen 2. etg., manglende ferdigattest ved garasje, og kostnader for utbedring av varmepumpe. Kjøper viste til at mulighet for utleie av 2. etg. var fremhevet i prospekt og Finn-annonse, og at dette ikke var riktig. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.

Selskapet har anført at det ikke var noe avvik fra avtalen for de anførte forholdene, jf. avhl. § 3-1. Selskapet har videre bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at det ved salget ble opplyst at varmepumpen var defekt, og at kjøper dermed hadde overtatt ansvar og risiko for forholdet. Hva gjaldt loft og garasje anførte selskapet at det ble opplyst om disse forholdene ved salget, og at det dermed ikke forelå et avvik fra avtalen. Selskapet viste videre til at boligen ble solgt som et dødsbo og at kjøper derfor overtok en større risiko for feil og skader, da selger naturlig nok ikke hadde mulighet til å videreformidle viktige opplysninger om boligen. Selskapet anførte i alle tilfeller at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var reklamert for sent for de anførte forholdene, jf. avhl. § 4-19. Hva gjaldt manglende godkjenning av loftsetasjen, kom sekretariatet under noe tvil til at det samlede opplysningsbildet ved salget var så misvisende at det forelå opplysningssvikt fra meglers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt varmepumpen, kom sekretariatet under tvil til at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av mangelfulle opplysninger fra bostyrer. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det forelå noen mangel knyttet til garasjen. Sekretariatet tok ikke stilling til utmålingen av prisavslaget, ettersom kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet i hovedtrekk at boligens andre etasje ikke var byggemeldt mv., samt forhold ved garasjen, og defekt varmepumpe. Boligen var solgt av et dødsbo under offentlig skifte. Etter sekretariatets vurdering av saken har verken kjøper eller selskapet kommet tilbake til saken. Innledningsvis bemerker nemnda at den finner at reklamasjonene er fremsatt i tide, jf. avhl. § 4-19.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 når det gjelder at boligens andre etasje ikke er byggemeldt mv. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet:

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig. Det er her tale om en nyere bolig fra 2008. Det fremgår av byggetegningene at 2. etasjen er godkjent som et uinnredet åpent loft. Ved salget er det samme arealet ombygd og innredet med oppholdsrom (stue/kjøkken), bad og to soverom. Det er på det rene at det i tilstandsrapporten ble gitt klare risikoopplysninger om at boligens 2. etasje ikke er byggemeldt med p-areal hos bygningsmyndighetene. Samtidig ble det etter sekretariatets syn gitt opplysninger i salgsprospektet som ufarliggjør opplysningene i tilstandsrapporten. Det vises bl.a. til at megler opplyser at det er mulig for utleie i loftsetasjen. Dette er åpenbart uriktig, da arealet kun er godkjent som et uinnredet loft hos kommunen. Det kan se ut som om megler her ikke har forstått konsekvensen av manglende godkjennelse hos kommunen, og sekretariatet finner på denne bakgrunn vanskelig å legge til grunn at kjøper burde forstått dette.

Sekretariatet finner grunn til å påpeke at det er uheldig at 2. etasjen medregnes i boligens p-areal, til tross for at det samtidig er opplyst at 2. etasje ikke er byggemeldt med p-areal hos kommunen. Det opplyses også i prospektet at etasjen er innredet og basert på kommunale opplysninger er "arealet registrert som et bruksareal". Etter sekretariatets syn bidrar dette til ytterligere forvirring.

På bakgrunn av ovennevnte momenter har vi – under tvil – kommet til at det samlede opplysningsbildet kjøper ble forespeilet var så misvisende at det foreligger en opplysningssvikt som rammes av avhl. §§ 3-7 og 3-8. Se til sml. FinKN 2020-733.

Sekretariatet finner videre at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Det er ved denne vurderingen bl.a. lagt vekt på den usikkerhet som hefter ved at innredningen slik den står i dag er ulovlig, og risikoen for utfallet av en etterfølgende søknadsprosess for å få arealene godkjent.

Sekretariatet har kommet til at det foreligger mangelsansvar i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det samlede opplysningsbildet ved salget var så vidt misvisende at det etter nemndas skjønn foreligger en opplysningssvikt, og denne er egnet til å virke inn på kjøpsavtalen.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 hva gjelder varmepumpen krevende, men har kommet til at den er enig med sekretariatet i at det er grunnlag for mangelsansvar også på dette punktet. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda presiserer at den finner at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt.

Hva gjelder garasjen, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det foreligger opplysningssvikt. Det vises til at boligen er solgt av dødsbo under offentlig skifte, og det er ikke klare bevismessige holdepunkter for at boet eller noen som har handlet på vegne av dette kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forhold. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse av spørsmålet, og nemnda tiltrer denne.

Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises særlig til at avvikene og kostnadene knyttet til garasjen er mangelfullt dokumentert.

Oppsummeringsvis har nemnda følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet manglende godkjenning av boligens andre etasje og varmepumpen. Kjøper har krav

på prisavslag, og disse skal fastsettes til nødvendige utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner imidlertid ikke grunnlag for å utmåle noe prisavslag da det hefter usikkerhet ved omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene vedrørende begge de to manglene. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, og nemnda bemerker at verken kjøper eller selskapet har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering. Hva gjelder varmepumpen, må det gjøres et større fradrag ved utmålingen som følge av de risikoopplysninger som forelå ved salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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