

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-281

25.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

Terrasse ikke søkt godkjent hos kommunen – "måtte kjenne til" – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Færder kommune ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 31.3.19. Boligen ble markedsført med "*stor terrasse på hele 60 kvm*", og i egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at det var bygget ny terrasse ved egeninnsats. I forbindelse med planer om å bygge på inngangspartiet kontaktet kjøper kommunen, som gjorde kjøper oppmerksom på at oppføringen av terrassen var søknadspliktig og ikke omsøkt. Kommunen innvilget kjøpers søknad om ettergodkjenning. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og krevde å få dekket saksbehandlingsgebyret. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om at terrassen ble oppført ulovlig. Selskapet har bestridd at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selger hadde kun revet en gammel terrasse og gjenoppført en ny på samme sted, og selger var ikke kjent med at tiltaket var søknadspliktig. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 9 445, samt forsinkelsesrenter fra 22.10.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovlig oppført terrasse, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en enebolig i Færder kommune oppført i 1969.

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

MEGLERS VURDERING

(...) Stor terrasse på hele 60 kvm (...)

(...)

FERDIGATTEST

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eneboligen datert 01.08.1970 på eiendommen. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BALKONGER, TERRASSER O.L.

Beskrivelse: Veranda som er fra 2015. Det er ikke montert rekkverk som er et krav når plattingen går over 50 cm over terrengnivå. Lagt på støpte pilarer og oppført i impregnerte materialer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Selve bjelkene til dekker er noe svake og underdimensjonerte. Det er ellers normal slitasje.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og at selger hadde bodd i boligen i 4 år og 4 måneder. Selger opplyste om at det var oppført ny terrasse ved egeninnsats, og at selger ikke kjente til utettheter.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 31.3.19.

I forbindelse med at kjøper planla å bygge på inngangspartiet på huset, tok kjøper kontakt med kommunen for å kartlegge hvilke byggesøknader som måtte sendes inn. Kjøper ble da gjort oppmerksom på at terrassen var søknadspliktig og ulovlig oppført.

Kjøper reklamerte til selskapet, og etter dialog mellom partene ble det søkt om ettergodkjenning hos kommunen. Søknaden ble godkjent den 31.8.21 og ferdigattest ble utsendt. Saksbehandlingsgebyret var på kr 9 445.

Selger har bestridt kjennskap til at bygging av terrassen var søknadspliktig. Ifølge selger hadde de revet den gamle terrassen i 2015 og bygget en ny terrasse der den gamle sto.

Kjøper har fremlagt tre historiske flyfoto samt salgsdokumenter fra selgers kjøp av boligen i 2014.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at selger hadde bygget terrassen, og til at selger pliktet å undersøke om tiltak var søknadspliktige. Dersom selger hadde gjort slike undersøkelser, ville selger oppdaget at terrassen var søknadspliktig. Innvirkningsvurderingen måtte gjøres på salgstidspunktet, og da var det ikke kjent at tiltaket ville ettergodkjennes.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 9 445 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 22.10.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at selger ikke kjente til at oppføringen var søknadspliktig, og til at selger hadde oppført en ny terrasse der den gamle sto. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt, da forholdet kunne rettes opp ved en enkel søknad til kommunen og for en bagatellmessig kostnad.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at selger hadde plikt til å opplyse om utførte arbeider som ikke var byggemeldt, jf. bl.a. LB-2014-32177, FinKN 2019-642 og FinKN 2014-311. Sekretariatet konkluderte likevel med at det i denne saken ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at det aktuelle tiltaket var søknadspliktig, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ved salget ikke var opplyst om at en oppført terrasse ikke var søkt godkjent hos kommunen. Nemnda legger på bakgrunn av sakens dokumenter til grunn at selger har fjernet en tidligere terrasse for deretter å oppføre en ny terrasse, som er betraktelig større i areal enn den opprinnelige terrassen.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. For at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, må selger ha kjent eller måtte kjent til det anførte forholdet. Alternativet "*måtte kjenne til*" er oppfylt dersom det ikke er noen rimelig grunn til selgers uvitenhet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89. Ifølge rettspraksis må det foreligge grov uaktsomhet hos selger for at vilkåret skal være oppfylt.

Nemnda bemerker at selger har plikt til å opplyse om utførte søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt. I den foreliggende saken har selger benektet kjennskap til at tiltaket var søknadspliktig, og nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til at tiltaket var søknadspliktig.

Spørsmålet er etter dette om selger "*måtte kjenne til*" at tiltaket var søknadspliktig. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil bemerke at selgeres manglende kunnskap om at et tiltak er søknadspliktig neppe er ensbetydende med at selger har opptrådt ansvarsbetingende etter avhl. § 3-7. Hvorvidt selger "*måtte*" kjenne til at et tiltak var søknadspliktig eller ikke må vurderes konkret, og tiltakets art og omfang er sentrale momenter.

Vi oppfatter at det aktuelle tiltaket var søknadspliktig fordi terrassen var 0,55 m høy, og at dagjeldende grense mellom platting som ikke måtte omsøkes og terrasser som måtte omsøkes var på 0,5 m over planert terreng. Dersom terrassen hadde vært noen cm lavere, antar vi at den ikke hadde vært søknadspliktig. Videre lå terrassen usjenert til, med nærmeste nabogrense 4,2 meter unna. Disse omstendighetene trekker etter vårt syn i retning av at selgers manglende kunnskap ikke kan betraktes grovt uaktsom.

På den andre siden kan det innvendes at terrassen ser ut som noe mer enn en enkel platting, da det bl.a. er etablert trapper og støpt pilarer over bakken. Terrassen var også stor – over 60 kvm. Det er samtidig ikke avklart hvor stor plattingen/terrassen som ble revet var, og heller ikke hvordan den var utformet. I den grad den tidligere plattingen/terrassen var av samme dimensjoner og utforming, kan selgers manglende kunnskap om at tiltaket var søknadspliktig fremstå noe mer forståelig.

Sekretariatet mener at det i denne saken er tale om et grensetilfelle. Vi har under en viss tvil kommet til at selgers manglende kunnskap om at tiltaket var søknadspliktig ikke var grovt uaktsom, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til det sekretariatet her fremholder, men har likevel kommet til motsatt konklusjon. Etter sekretariatets vurdering av saken, er det fremlagt bilder som viser den opprinnelige terrassen sett opp mot den nye terrassen. Bildene illustrerer at den nye terrassen er betraktelig større enn den opprinnelige terrassen. Slik nemnda ser det, innebærer utvidelsen av terrassens areal samt konstruksjonens beskaffenhet (etablering av trapper og støpte pilarer) at selger måtte kjenne til at tiltaket var søknadspliktig. Nemnda kan ikke se at det er noen rimelig grunn til selgers uvitenhet, og nemnda finner følgelig at selger har opptrådt grovt uaktsomt.

Nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Innvirkningsvurderingen skal gjøres på avtaletidspunktet. Det at kommunen senere har godkjent tiltaket og at utbedringskostnadene er begrenset til søknadsgebyret, medfører ikke at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt. Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det har påløpt kr 9 445 i søknadsgebyr, og kjøper tilkjennes dette beløpet i prisavslag. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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