

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-555

23.6.2022

**AmTrust International Underwriters DAC**

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

Ulovlig kjeller – tvist om prisavslag og erstatning – restlyte etter retting? – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.18. Før overtakelsen oppdaget kjøper at kjelleren var utgravd og tatt i bruk som hoveddel uten at tiltaket var omsøkt. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og holdt tilbake kr 500 000 ved overtakelsen. Selskapet påtok seg å rette forholdet. Søknadsprosessen ble gjennomført, og kjøper mottok ferdigattest for tiltaket. Ifølge selskapet var den eneste endringen fra kjøpers forventninger etter endt retting at et areal på 4,5 kvm i kjellerstuen ble omgjort til bodareal med garderobeløsning. Kjøper mente at også et soverom/kontorrom hadde gått tapt, og at det var en betydelig risiko for at kommunens vedtak kunne omgjøres som følge av uriktige opplysninger i søknaden inngitt på vegne av selskapet. Kjøper anførte at det forelå et restlyte etter rettingen, og krevde også dekket sine advokatutgifter. Selskapet har ikke bestridt mangelsansvar, men har anført at rettingen var vellykket og at det ikke forelå noe restlyte, samt at det ikke var nødvendig med advokatbistand.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om skønnsmessig beregnet prisavslag/erstatning for restlyte, samt krav om erstatning for saksomkostninger.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av ulovlig kjeller, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Saken gjelder en enebolig i Nordre Follo kommune oppført i 1965.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

I salgsprospektet var det inntatt plantegninger av kjelleretasjen, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

BEBYGGELSEN

P-ROM: 150 kvm

P-rom inneholder: (150 kvm)

Underetasje: Entré/hall, innredet rom, allrom/peisstue, wc, soverom (...)

(...)

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kommunen kan ikke fremskaffe hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Det kan heller ikke iverksettes slike tiltak i ettertid.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2001, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til påbud/manglende tillatelser mv. På spørsmål om kjennskap til bruksendringer/utbygget kjeller mv. hadde selger krysset av "Ja" og skrevet: *"Endring av romløsning i underetasje. Deler av bod er gjort om til rom/kontor. Utført av C. & G. i 2012"*. På oppfølgingsspørsmål om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene hadde selger krysset av "Nei". Det var krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.18.

Før overtakelsen oppdaget kjøper at kjelleren ikke var godkjent. Det viste seg at hoveddelen av kjelleren var registrert som ikke-utgravd hos kommunen, noe som innebar at kjellerstue og soverom ikke var godkjent som oppholdsrom eller bodareal.

Kjøper reklamerte overfor selskapet, og oppga at det ville holdes tilbake et beløp på kr 500 000 av kjøpesummen.

Selskapet engasjerte takstmann S. for befaring og vurdering av forholdene. Takstmann S. konkluderte bl.a. med at kjelleren ikke ville kunne bruksendres/godkjennes slik den fremsto, og at det måtte utarbeides søknad om tillatelse til tiltak som omfattet utgraving og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring.

Selskapet fremsatte etterhvert et rettingstilbud, som ble akseptert av kjøper.

Takstmann S. fulgte opp søknadsprosessen overfor kommunen, og det ble fremlagt tiltakssøknad, ferdigattest for utgraving, tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt godkjente tegninger.

Selskapet har forklart at resultatet av søknadsprosessen var at kjøper fikk en kjelleretasje som var godkjent i tråd med kjøpers forventninger ved avtaleinngåelsen, med den endring at det var satt av bodareal på 4,5 kvm i kjellerstuen. Området avsatt som "bod" i kjellerstuen var utført som en garderobeløsning.

Selskapet har lagt frem en verdivurdering fra eiendomsmegler N. hvor det bl.a. fremgikk:

Vi har tatt opp saken i gårsdagens meglermøte. Vi er fire erfarne meglere på kontoret her.

Vår vurdering er at eiendommens markedsverdi ikke blir berørt av at det må etableres en bod innerst i kjellerstuen. For boliger i dette segmentet er selvfølgelig en kjellerstue viktig. Hadde man derimot sperret for lysinnslipp i kjellerstuen, ville saken stilt seg noe annerledes.

Kjøper har forklart at de – i tillegg til at deler av kjellerstuen er omgjort til bodareal – hadde mistet et soverom/kontorrom, som var omgjort til gang. Kjøper har omtalt løsningen som dårligere enn hva de ble forespeilet ved kjøpet. Ifølge kjøper var det videre noe uklart om takstmann S. ga kommunen korrekt informasjon i forbindelse med omsøkingen av tiltaket, noe som i verste fall kunne føre til at godkjennelsen ble trukket tilbake, og som innebar at rettingsforsøket vil være mislykket.

Begge parter har fremlagt en rekke dokumenter i forbindelse med mangelssaken og søknadsprosessen hos kommunen.

**Kjøper** har anført at det foreligger et restlyte ved boligen etter endt retting, og at kjøper også har krav på erstatning for saksomkostninger, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Det ble særlig vist til at deler av kjellerstuen var omgjort til bodareal og at kjøper har mistet soverom/kontorrom, samt til at det var en risiko for at kommunens godkjennelse trekkes tilbake. Selskapet pliktet uansett å dekke

kjøpers saksomkostninger. Kjøper har fremsatt krav om erstatning og prisavslag etter avhl. §§ 4-14 og 4-12 for restlyte og saksomkostninger.

**Selskapet** har erkjent at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet anførte at rettingen tilbakeførte boligen til forventbar stand, og at det ikke var dokumentert noe verditap, jf. avhl. § 4-12. Selskapet har først bestridt å dekke kjøpers saksomkostninger, men godtok senere å dekke deler av advokatkostnadene, jf. avhl. § 4-14.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Partene var enige om at ansvarsvilkårene i avhl. § 3-8 var oppfylt, og sekretariatet la til grunn at kjøper kunne kreve erstatning for sitt økonomiske tap, jf. avhl. § 4-14. Sekretariatet fant at det i en såpass omfattende ulovlighets sak som denne var nødvendig med juridisk bistand i utbedringsperioden, men mente at kostnadene oversteg hva som var nødvendig. Kjøper ble tilkjent et skjønnsmessig beløp på kr 50 000. Hva gjaldt krav om restlyte etter utbedring, fant ikke sekretariatet dette tilstrekkelig sannsynliggjort.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det er enighet mellom partene om at det var gitt en uriktig opplysning ved salget om arealene i kjelleren og at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Nemnda er enig i dette. Selskapet har benyttet utbedringsretten etter avhl. § 4-10. Det er et spørsmål i saken om det foreligger et varig verditap/restlyte. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at kommunen har til vurdering om dens tidligere vedtak i saken skal omgjøres. Da det foreløpig er uavklart om kommunens vedtak vil bli omgjort, har nemnda ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt det foreligger et varig verditap/restlyte.

Selskapet har videre erkjent at det foreligger ansvarsgrunnlag for kravet om erstatning, og nemnda er enig i at slikt ansvarsgrunnlag foreligger. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det i denne saken er nødvendig med juridisk og teknisk bistand for å ivareta kjøpers rettigheter. Nemnda finner det imidlertid ikke riktig å ta stilling til spørsmålet om utmåling av erstatningen slik denne saken nå ligger an. Det vises blant annet til at det ikke er endelig avgjort om kommunens vedtak vil bli stående.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

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