

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-748

7.9.2022

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

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

Ulovlig oppført terrasse – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1897 ble solgt "som den er" for 5,05 mill., og overtatt av kjøper den 26.5.20. I salgsprospektet sto det bl.a. at boligen hadde en herlig, sydvendt terrasse på 11 kvm. Etter et årsmøte i borettslaget den 9.6.20 fikk kjøper mistanke om at markterrassen kunne være ulovlig oppført. Det ble søkt om dispensasjon hos kommunen den 11.3.21 og søknaden ble innvilget den 13.4.21. Kjøper mottok faktura for søknadsgebyr datert 21.4.21, og reklamerte overfor selger den 15.9.21. Kjøper krevde søknadsgebyret dekket, og viste til at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 12 470.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av ulovlig oppført markterasse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en andelsleilighet i Oslo oppført i 1897.

I salgsprospektet ble det fremhevet at boligen hadde en "*herlig*" og "*sydvendt terrasse på 11 kvm!*" med "*gode lys og solforhold*" i "*idyllisk bakgård*". Det fremgikk videre at eiendommen sto på byantikvarens gule liste, og terrassen var ikke nevnt under punktet "*ferdigattest brukstillatelse*". Det var inntatt flere bilder av terrassen i salgsprospektet.

I boligrapporten ble terrassen gitt "*TG 0 og 1*" uten negative anmerkninger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2014, og at selger hadde bodd i boligen i 4 år og 7 mnd., inkl. de siste 12 månedene. Selger hadde krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til at det forelå påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser, på spørsmål om kjennskap til at deler av boligen var innredet/bruksendret/bygget ut, samt på spørsmål om kjennskap til at det forelå manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,05 mill. og overtatt av kjøper den 26.5.20.

Kjøper har forklart at markterrassen ble oppført av en tidligere eier i 2001, og at tiltaket, som var søknadspliktig, ikke ble omsøkt. I forbindelse med at andelseiere i etasjene over ønsket å bygge balkonger i 2002 opplyste Byantikvaren i et brev at "*(e)n forutsetning for å kunne anbefale balkongene, er imidlertid at terrassen i første etasje ut på gårdsplassen fjernes*".

Kjøper søkte om dispensasjon fra kommunen den 11.3.21, og søknaden ble til slutt innvilget, til tross for to negative uttalelser fra Byantikvaren. Kjøper betalte et søknadsgebyr på kr 12 470 iht. faktura datert 21.4.21.

Kjøper reklamerte overfor selger og selskapet hhv. 15.9.21 og 29.9.21.

Kjøper har forklart at hun kontaktet selger etter årsmøtet 9.6.20, og at hun gjennom selger forsøkte å finne tidligere eiere som kunne bekrefte eller avkrefte at tiltaket var søknadspliktig, og eventuelt om det tidligere var sendt en slik søknad. Selskapet har oppgitt at selger ikke har erkjent slik telefonisk kontakt, og at slik kontakt ikke var dokumentert.

Selskapet har lagt frem selgers forklaring. Selger skrev at de ikke var kjent med forholdet. Selger viste til at *"plattingen var bygget når vi kjøpte boligen og en del av salgspunktene når vi kjøpte"*, og forklarte ellers at *"når vi kjøpte boligen hadde plattingen et gjerde. Dette fjernet vi for å få bedre utsyn. Ellers vedlikehold som bytte av et par bord og beise terrassen"*.

Kjøper har anført at reklamasjonen ble inngitt rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at selskapet uansett pliktet å oppfylle forsikringsavtalen, jf. selskapets forsikringsvilkår pkt. 3.1. Det ble særlig vist til at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for kostnadene ved dispensasjonssøknaden, på kr 12 470.

Selskapet har anført at kjøpers krav var avskåret etter reglene om reklamasjonsfrist og selgers utbedringsrett, jf. hhv. avhl. §§ 4-19 første ledd og 4-10, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at reklamasjonen var fremsatt for sent, og til at selger ikke kjente til forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger fra selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at Byantikvarens brev om at markterrassen måtte rives ble sendt ut i 2002, og at selger først kjøpte boligen i 2014.

Kjøper krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Det ble bl.a. vist til at det hadde kommet nye opplysninger i saken. Ifølge kjøper hadde selger sittet i styret i borettslaget, og kjøper hadde også blitt kjent med at hun kun hadde en midlertidig eksklusiv bruksrett til markterrassen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og vist til følgende i sin begrunnelse:

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi heller ikke legge til grunn at selger måtte ha kjent til forholdet. Markterrassen ble oppført i 2001, og Byantikvarens brev om at markterrassen måtte rives ble sendt ut i 2002. Selger kjøpte først boligen i 2014. Vi er ikke kjent med at selger fikk opplysninger om at terrassen var ulovlig oppført ved sitt kjøp, eller at selger på annet vis skulle ha oppdaget dette. Selv om vi ikke utelukker at den udokumenterte påstanden om at enkelte tidligere eiere og styremedlemmer hadde visst at terrassen burde omsøkes kan stemme, innebærer ikke dette nødvendigvis at selger måtte ha kjent til forholdet. Saken skiller seg fra tilfellet i FinKN 2022-281, hvor selgeren hadde oppført en søknadspliktig terrasse selv, og dermed måtte ha kjent til at tiltaket var søknadspliktig.

Slik vi vurderer saken foreligger det heller ikke konkrete omstendigheter som tilsier at selgers kontraktsmedhjelpere ved salget – altså megleren og takstmannen – kjente eller måtte ha kjent til forholdet.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets vurdering.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8:

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det ble gitt objektivt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Vi vil påpeke at selgers svar på spørsmålene i egenerklæringsskjemaet skal forstås som uttrykk for hva selgeren kjenner til, jf. bl.a. Rt. 2005 s. 1281, FinKN 2012-406, FinKN 2014-

318 og FinKN 2018-241, samt Benestad Anderssen (2008) s. 165. Dette fremgår av også av spørsmålsstillingen i skjemaet, hvor det vises til formuleringen "kjenner du til om (...)". Følgelig vil normalt ikke en opplysning i skjemaet rammes av avhl. § 3-8 med mindre selger har svart uriktig i lys av sin kunnskap. Selger har benektet kjennskap til forholdet, og sekretariatet kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til dette.

Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering.

Nemnda har for begge spørsmålene merket seg kjøpers anførsler og opplysninger i brev 4.7.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til rokke ved nemndas konklusjon. For så vidt gjelder vurderingen av tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 viser nemnda til at den skriftlige saksbehandlingen normalt innebærer at det normalt kreves klare bevismessige holdepunkter for å konstatere mangel. Dette kan ikke sies å foreligge i saken.

Nemnda bemerker ellers at mangelens begrensede økonomiske omfang innebærer at det kan reises spørsmål ved om innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 er oppfylt. Nemnda anser det imidlertid ikke påkrevd å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).