

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-625

4.9.2023

HDI Global Specialty SE

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

Flere ulovlige tiltak – reklamasjonsfristen – avvisning?

En tomannsbolig oppført i 1868 ble solgt "som den er" for kr 3,72 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.17. Boligen ble solgt som et dødsbo. Ved salget ble det bl.a. opplyst at leiligheten i loftetasjen og soverom i underetasjen ikke var omsøkt eller godkjent av kommunen. Etter overtakelsen ble kjøper av kommunen gjort oppmerksom på flere ulovligheter ved eiendommen, bl.a. ulovlig takoppløft mot sør-vest og nord-øst, veranda og bruksendring av kjellerareal. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget og at det uansett forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 1 756 250, takstutgifter kr 24 353, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ulovligheter, herunder spørsmålet om saken er egnet for skriftlig saksbehandling.

Boligen er en tomannsbolig i Viken oppført i 1868, senere påbygget.

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

hel tomannsbolig med garasje – delvis oppussingsobjekt.
Boligen har en fin beliggenhet og flott utsikt over fjorden.

(...) Boligen er over tre plan og inneholder tre separate leiligheter. Her er ikke den ene leiligheten i loftetasjen godkjent (ulovlig).

(...) Leil. 1: Underetasje: Gang, soverom (ikke omsøkt i kommunen), bod, lagringsrom.

(...) Loftsetasje (egen inngang): Gang, soverom, bad, stue, kjøkken. Denne delen av boligen er ikke omsøkt i kommunen og derav ulovlig.

(...) Ferdigattest / brukstillatelse

Etter gjennomgang i Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på boligen/garasjen/påbygget. Eiendommen er byggeanmeldt.

(...) Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Bygningen er opprinnelig av eldre dato, den ble tilbygd i 1959 og 1995. Boligens tilstand anses å være normalt god tatt alder i betraktning. Det opplyses at taktekket ble lagt om i ca. 2015 samt at det er byttet noen vinduer i senere år. Det må likevel påregnes kostnader til oppgraderinger, dette går stort sett på vanlig vedlikehold/oppgradering av utvendige/innvendige overflater og utstyr.

(...) Bebyggelsen: Tomannsbolig med en leilighet over tre plan. Leilighet i 1 etg. over ett plan og hybel på loftet over leiligheten. Loftsleiligheten er ikke byggemeldt i X. kommune.

Byggeår: 1868

Tilbygg: År: 1959 Tilbygd underetasje, 1 etasje og loftetasje.

Tilbygg: År: 1995 Oppløft av takkonstruksjonen.

(...) Når det gjelder romfordelingen, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og stemplet tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger av boligen og avvik er derfor ikke kontrollert av undertegnede. Det legges til grunn for rapporten at søknadspliktige arbeider er byggesøkt og godkjent av kommunen. Ved bruksendring av rommene kan primæraarealet avvike noe. Godkjente tegninger er ikke fremvist.

Boligen ble solgt som et dødsbo, og det ble ikke fylt ut egenerklæringsskjema ved salget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.17, og overtatt av kjøper den 1.7.17.

I 2019 skulle kjøper gjøre en større ombygning i boligen, og engasjerte bl.a. arkitektfirmaet M. til å bistå med en byggesøknad opp til kommunen.

Den 30.1.19 mottok kjøper et brev fra kommunen der det ble bedt om en redegjørelse for mulige ulovlige byggearbeider og bruksendring. Fra brevet hitsettes bl.a.:

X. kommune er blitt kjent med mulig ulovlige forhold på eiendommen din. (...) Ved nærmere gjennomgang av saken, kan det også se ut som det er gjort bygningsmessige endringer, som ikke er omsøkt.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (f.eks. kjellerrom til soverom/stue/kjøkken), samt oppdeling av enebolig til flere boenheter er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d og g. Videre så kan tilbygg og påbygg på eiendommen, samt fasadeendring, være søknadspliktige tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a og b.

(...) Hva er godkjent på eiendommen?

Fra matrikkelen (offentlig register over grunneiendommer i Norge) er boligen din oppført som en vertikaldelt tomannsbolig. Det er den opprinnelige bygningen fra 1880, (...), og senere tilbygg, som har adressen (...).

Det foreligger ikke godkjente tegninger av hele tomannsboligen i kommunens arkiver. Det er kun godkjente tegninger fra 1959 og 1960, som viser tilbygget med adressen (...).

Denne delen av tomannsboligen har godkjent soverom på loft, og kjelleren er godkjent til typiske kjellerrom. Fra godkjent situasjonsplan framkommer det at det skal være brannvegg mellom de to boenhetene. Se vedlegg.

Skattetakstskjema fra 1987 for (...) oppgir at boligen har en grunnflate på 61 m² og boligen er bygd 1955. Situasjonsplan er godkjent i 1959 og tegninger av plan, fasade og snitt er godkjent i 1960. Se vedlegg.

Skattetakstskjema fra 1987 for (...) oppgir at boligen har grunnflate på 70 m², at boligen er bygd ca. 1880 og har hybel oppe. Det finnes ikke godkjente tegninger for denne boligen. Se vedlegg.

Det foreligger en byggesøknad fra 1995 som er returnert, da den aldri var tilstrekkelig opplyst. Om boligen er bygget i henhold til disse tegningene, er dette ulovlig utført. Fra kart sammenlignet med godkjent situasjonsplan i 1959 ser fotavtrykket til boligen ut til å være noe større enn det som vises fra godkjent situasjonsplan i 1959. Målt takflate av (...) gir 76 m², mens for (...) er takflaten 100 m². Dersom dette ikke er takutspring, kan det være ulovlig tilbygg sammenlignet med arealene som er oppgitt i skattetakstskjemaene.

(...) Vi ber også om dine vurderinger/din kjennskap til om at det er utført endringer på boligen sammenlignet med originale godkjente tegninger. Se vedlegg.

Kjøper svarte kommunen i e-poster av 1.2.19 og 11.2.20.

I mars 2020 sendte kjøpers arkitekt inn byggesøknaden til kommunen, og det ble søkt om fasadeendring og endring av bygget.

Den 23.4.20 mottok kjøper varsel fra kommunen om mulig avvisning av søknaden. Kommunen påpekte bl.a. at det var utført en del tiltak på eiendommen som ikke hadde blitt omsøkt, og at dette måtte søkes om.

Den 28.5.20 reklamerte kjøper til foretaket som følge av at det var utført tiltak på eiendommen som det ikke var søkt om, og trakk særlig frem følgende ulovlige forhold:

- Takopplett mot sør-vest og nord-øst
- Veranda mot nord-øst
- Bruksendring av kjellerareal

Den 17.8.20 var det e-post korrespondanse mellom kjøper og foretaket. Foretaket skrev at de forsto det slik at kjøper ville komme tilbake til saken når endelig krav/tap var avklart.

Den 6.10.21 varslet kommunen om mulig avslag på søknad om fasadeendring og dispensasjon. Kommunen påpekte bl.a. at omsøkt endring av bygningen i form av påbygg av takoppløft, fasadeendring og bruksendring ikke oppfylte krav om visuelle kvaliteter tilpasset det verneverdige kulturmiljøet eiendommen lå i.

I brev av 15.12.21 og e-post av 31.5.22 opprettholdt kjøper reklamasjonen mot foretaket.

Det ble innhentet en befæringsrapport fra O. AS:

På flyfoto fra 1991(bilde 19) vises antatt dagens oppløft mot syd-vest. Av dette tas det utgangspunkt i at terrasse er oppført i perioden 1963-1977 og at takoppløft mot syd-vest er oppført i perioden 1977-1991. Takoppløft mot nord-øst på nyere del er i tilgjengelig flyfoto vist første gang 08.06.2016. Dette oppløftet er oppført i perioden 21.04.2014-08.06.2016.

Basert på overnevnte legges det til grunn at tiltak utført etter 1965 er omfattet av bygningsloven av 1965 eller senere utgaver. Både bygningsloven av 1965 og 1985 angir fasadeendring som søknadspliktig tiltak. Dette innebærer at oppløft mot syd-vest, oppløft på nyere del (...) og terrasse skulle vært omsøkt.

(...) Oppløft og terrasse

Tiltakene er søknadspliktige etter bygningslovene fra 1965. Kommunen oppgir at tiltakene etter deres kjønn ikke tilfredstiller kravene til visuelle kvaliteter, og kan derfor ikke godkjennes slik det fremstår i dag.

Siden en vurdering av visuelle kvaliteter er basert på skjønn, er undertegnede anbefaling at det avholdes møte med kommunen/konservator for å drøfte hvilken tiltak som vil ansees tilstrekkelig for å ivareta kravene til visuelle kvalitet, da sett i lys av overnevnte.

En total tilbakeføring vil etter undertegnede vurdering være en feil tilnærming bla tatt i betraktning at stort oppløft mot syd-vest samt og terrasse har stått oppført i nå mer enn 30 år, uten merknader. Dette er også uheldig sett i ett samfunnsøkonomisk perspektiv. (...) Basert på overnevnte er undertegnede av den oppfatning at en total tilbakeføring ikke bør legges til grunn før det er avholdt ett møte med kommunen for å drøfte alternativer som vil kunne godkjennes.

(...) Bruksendring

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. I dette tilfellet vil imidlertid de tekniske kravene være lempet på flere områder, da boligen er oppført før 01.07.2011.

Basert på tegninger, ansees det tilstrekkelig å montere vinduer i bruksendrede rom som tilfredstiller rømningskrav. En bruksendring skal kunne godkjennes såfremt de lempede tekniske kravene er ivaretatt.

O. AS anslo kostnadene for tilbakeføring til mellom kr 1,625 mill. og kr 2,25 mill.

Foretaket innhentet deretter en vurdering fra takstmann S. i e-post av 1.7.22:

Eiendommen ble befart i går, jeg har også gått gjennom alt jeg kan finne i kommunens arkiver, gjeldende bestemmelser og de ulike sakene som finnes mellom (kommunen) og kjøper/kjøpers arkitekt.

Overordnet sett stiller jeg meg bak de vurderingene O. har kommet med i hans rapport. Jeg har ettergått de referansene og kildene han har brukt og disse fremstår å være riktige. Jeg er derfor usikker på om du egentlig trenger en rapport fra meg som sier omtrentlig akkurat det samme.

Det som fremstår helt klart er følgende:

- To av tre takoppløft (...) er oppført uten tillatelse, hvorav et dekker hele den ene boligdelens langside
- Utvendig trappeadkomst med dør til loft er oppført uten tillatelse
- Balkong er oppført uten tillatelse
- Underetasje er delvis tatt i bruk som boligrom uten tillatelse

Det som fremstår rimelig sannsynlig er:

- Loft i begge boligene er delvis boligareal, jmf tegninger for (...) og oppløft fra 1963 i (...)
- Takoppløft i (...) er oppført før Plan- og bygningsloven ble innført, er sannsynligvis (å anse som) godkjent

Jeg har også lest gjennom byggesøknaden til (kommunen). Det er i all hovedsak en omsøking til "som bygget". Kommunen sier i sitt varsel at de ikke vil kreve en tilbakeføring, men at tiltaket må endres til en mer symmetrisk og harmonisk bygning enn slik den er omsøkt og er bygget i dag for å få en tillatelse. Jeg har ikke nok erfaring med verneverdig bebyggelse til å kunne regne ut hva dette vil si i praksis, men det vil jo bety ombygginger av en eller to takkonstruksjoner/oppløft i en eller annen variant.

Balkongen kan mest sannsynlig bli stående.

Bruksendring for deler av kjelleren er en enkel formalitetssak som løses gjennom den store byggesaken.

Mitt råd for eventuell videre fremdrift er at det engasjeres en lokal arkitekt som har erfaring innenfor disse verneområdene i (...) som kan vurdere hva som er kommunens laveste tålegrense for denne eiendommen. Det er uansett klart at M. Arkitektur ikke har denne kompetansen. Alternativet er en dialog med (...) kommune, men min erfaring med sånt er at man bare får diffuse og ukonkrete svar.

Den 12.9.22 avsto kommunen kjøpers søknad. I avslaget ble det gitt informasjon om at kjøper enten måtte tilbakeføre det som var ulovlig utført eller sende inn en ny byggesøknad der tiltaket var omprosjektet. Den 20.12.22 sendte kommunen varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt med frist den 1.4.23.

Den 3.1.23 oversendte O. AS et kostnadsestimat for tilbakeføring av karnapper og terrasse, samt bruksendring av kjeller. O. AS estimerte de totale kostnadene til kr 1 756 250, som utgjorde grunnlaget for kjøpers krav om prisavslag mot foretaket.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. som følge av ulovligheter på eiendommen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og har vist til at reklamasjonsfristen først startet å løpe ved kommunens brev av 23.4.20. Subsidiært anførte kjøper at foretaket hadde tapt retten til å anføre reklamasjonssigelser grunnet realitetsdrøftelser over svært lang tid i saken, samt at selskapets passivitet førte til tap av retten til å anføre reklamasjonssigelser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 1 756 250, samt krav om takstutgifter på kr 24 353, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har anført at reklamasjonsfristen startet å løpe ved kommunens brev av 30.1.19, og vist til at de tidlig i saken tok forbehold om mulige innsigelser etter avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at saken bør avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1:

4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.

Bestemmelsen er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14.

I sekretariatets begrunnelse er det bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet vil først bemerke at saken er omfattende, og har pågått over flere år. Det er dermed noe uklart om vi har mottatt all relevant dokumentasjon i saken. Sekretariatet stiller bl.a. spørsmål ved om korrespondansen mellom kommunen og kjøper i perioden 30.1.19-23.4.20 er fremlagt i sin helhet. Vi forstår det videre slik at kjøper var bistått av et arkitektfirma i denne perioden, og viser til at kjøper den 1.2.19 opplyste til kommunen at han hadde engasjert et arkitektfirma for utarbeidelse av tegninger av boligen. Vi kan hverken se at siste godkjente byggetegninger (oversendt kjøper i brev av 30.1.19) eller nye tegninger er fremlagt.

Saken kan også reise spørsmål om megleransvar etter avhl. § 3-7. I punktet ferdigattest i prospektet opplyste megler følgende:

"Etter gjennomgang i Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på boligen/garasjen/påbygget".

I prospektet opplyste megler at leiligheten i loftsetasjen var ulovlig, men det ble ikke konkret opplyst om ulovligheter knyttet til takoppløftene. Sekretariatet kan ikke se at det er fremlagt uttalelse fra megler i saken, og det er uklart for oss om megleren var kjent med ulovlighetene knyttet til takoppløftene. Dersom det er tilfelle at megler kjente eller burde kjenne til at også takoppløftene var ulovlige, er sekretariatet av den oppfatning at dette forholdet kan være underkommunisert i salgsoppgaven. Det er også uklart for oss hvilke andre forhold megler eventuelt måtte kjenne til etter sin gjennomgang av byggesaksmappen, herunder hvorvidt megler var kjent med returnert byggesøknad fra 1995.

Det er videre uklart for oss hva som er status på byggesaken/ulovlighetssaken i dag. Det siste som er fremlagt fra kommunen er et brev med frist for retting innen 1.4.23. Slik vi forstår saken, er det også usikkerhet med hensyn til hvor store endringer kommunen vil kreve for at boligen skal oppfylle krav om visuelle kvaliteter tilpasset det verneverdige kulturmiljøet eiendommen ligger i.

Ovennevnte er omstendigheter som ikke kan forsvarlig avklares basert på skriftlig saksbehandling alene, og som vil ha direkte betydning for reklamasjonsspørsmålet, mangelsvurderingen og en eventuell utmåling av prisavslag. Sekretariatet kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets avvisningsbegrunnelse fullt ut.

Nemnda har merket seg at kjøper i nemndsansmodningen har bedt om at nemnda i det minste tar stilling til reklamasjonsspørsmålet. Nemnda har vurdert dette, men finner ikke at det er forsvarlig å treffe en avgjørelse om dette så lenge det er sannsynlighetsovervekt for at det faktiske beslutningsgrunnlaget er mangelfullt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).