

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-904

11.12.2023

HDI Global Specialty SE

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

Trapp og terrasse ikke byggesøkt/godkjent – opplyst om ulovligheter – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En tomannsbolig oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 11.10.19. Boligen ble bygget ut i 1980, og i salgsprospektet fremgikk det at den hadde gjennomgått en vesentlig oppgradering i perioden 2009-2019. Det fremgikk videre at det ulovlig hadde blitt etablert en boenhet i 2. etg. som ikke var omsøkt hos kommunen, med fjerning av innvendig trapp som følge av etableringen. I tilstandsrapport og egenerklæringen ble det opplyst om ulovlig bruksendring av kjeller, samt opplysning om ufaglært egeninnsats i forbindelse med oppføring av terrassen og diverse tømrerarbeid. Kjøper mottok brev fra kommunen i april 2021 der det fremgikk at veranda med utvendig trapp ikke var omsøkt eller innmeldt til kommunen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at trapp og terrasse ikke var omsøkt. Foretaket har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger, og anførte at forholdet uansett ikke hadde innvirket på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 42 000, med tillegg av rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av at utvendig trapp og terrasse ikke er byggesøkt/godkjent av kommunen, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1963, bygget ut i 1980.

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

Boligen har gjennomgått en vesentlig oppgradering innvendig i perioden fra 2009-2019.

(...) I boligens 2. etasje er det laget en egen boenhet (tidligere var det innvendig trapp fra 1. til 2. etg men denne er tatt bort) med egen inngang. Her er det kjøkken/stue/soverom/bod og bad.

(...) Brukstillatelse/Ferdigattest

Ferdigattest for tomannsboligen finnes ikke i X. kommune sine arkiv. Brukstillatelse på tilbygg bolig datert 14.11.1980 foreligger. Innredning av kjeller har medført bruksendring. Dette er ikke søkt godkjent. Ombygging av 2. etg til leilighet med installasjon av bad og kjøkken er ikke søkt godkjent. Ansvar og risiko for godkjennelse av søknader på overnevnte tiltak er kjøpers ansvar.

(...) Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredet ungdomsdel i 2.etasjen ikke er søkt godkjent i X. kommune. Det vil være ny kjøpers ansvar og risiko.

(...) Selger har tidligere leid ut 2. etasjen til sine foreldre. Dette er ikke en leilighet som er søkt godkjent i X. kommune

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Bolig byggemeldt som enebolig. Det er etablert to bruksenheter i boligen. Forholdet er ikke byggesøkt. Innredning av kjeller har medført bruksendring. Bruksendring har medført en økning i P-rom areal som tidligere var Srom. Endringen krever søknad om bruksendring. Rømningsforhold fra kjeller må avklares ved søknad. Bolig byggemeldt som enebolig hvor det er etablert leilighet i 2. etasje, endringen medfører at boligen innhar to bruksenheter. Forholdet er ikke byggesøkt.

Terrassen ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste at denne fremsto å være i god stand.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2007. På spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade krysset selger av for "*Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Terrasser fra de siste 6 år og garasje rundt 8 år gammel. Skiftet noe kledning på bolig.

Selger opplyste at det var utført ufaglært tømrerarbeid på boligen, samt at utleiedel/leilighet/hybel ikke var omsøkt hos kommunen. Selger krysset også av for at det var innredet/bruksendret/bygget ut deler av boligen som ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene, og opplyste om "*diverse oppussing i etasjene*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.19, og overtatt av kjøper den 11.10.19.

I april 2021 mottok kjøper et brev fra kommunen der det fremgikk at veranda med utvendig trapp ikke var omsøkt eller innmeldt. Kjøper reklamerte til foretaket den 21.6.21.

Foretaket innhentet kommentar fra selger, som opplyste følgende:

Det var ille å høre. Jeg og kjøper m/følge hadde en langrunde på hele eiendommen og huset, de fikk alt opplyst. De er klar over at veranda er bygget på eget initiativ av ufaglærte.

(...)

Jeg sender med skriv fra prospekt da vi solgte huset. Her står det rett ut at det ikke er avklart med kommunen. Så dette visste de om da de kjøpte av oss. Gikk også en langrunde med familien som kjøpte da de overtok. Da ble også dette presisert den gang. (Sammen med far til kjøper)

Kjøper innhentet et pristilbud fra arkitekt og gebyr på til sammen kr 42 000.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at utvendig trapp og terrasse ikke var omsøkt hos kommunen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at innvirkningsvilkåret var oppfylt, og viste bl.a. til at det var tale om en merkbar kostnad, og at kjøper hadde hatt et høyst reflektert forhold til hvilke kostnader de opplyste ulovlighetene kunne medføre.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 42 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at selger lojalt hadde opplyst om ufaglært arbeid, og videre at boligens 2. etg ikke var godkjent. Trappen og terrassen ble bygget for adkomst til det nevnte arealet, og kjøper var følgelig gjort kjent med manglende godkjenning av dette. Videre har foretaket anført at forholdet uansett ikke hadde innvirket på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det ble lagt vekt på at det ved salget ble opplyst om langt mer omfattende ulovligheter, jf. bl.a. FinKN 2021-1245.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet at trapp og terrasse ikke var byggemeldt og godkjent av kommunen.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og fremholdt følgende:

Det er her tale om en bolig oppført i 1963, påbygd i 1980. Ved salget ble det opplyst at det ulovlig hadde blitt etablert en boenhet i boligens 2. etg. som ikke var omsøkt hos kommunen. Det var opplyst at det tidligere hadde vært en innvendig trapp fra 1. til 2. etg., men at denne ble fjernet i forbindelse med etableringen av boenheten i 2. etg. Det var også opplyst om ulovlig bruksendring av kjeller, samt opplyst om ufaglært egeninnsats i forbindelse med oppføringen av den aktuelle terrassen og diverse tømrerarbeid.

Det kan stilles spørsmål om opplysningene som ble gitt om ulovlig etablert boenhet også må anses å omfatte utvendig trapp og terrasse, men vi finner ikke grunn til å vurdere dette nærmere. I denne konkrete saken finner vi uansett at opplysningen om manglende byggesøknad for trapp og terrasse ikke ville ha virket inn på avtalen. Sekretariatet har ved innvirkningsvurderingen lagt vekt på at det ble opplyst om ufaglært egeninnsats ved oppføringen av den aktuelle terrassen, samt at det ved salget ble gitt opplysninger om langt mer omfattende ulovligheter ved eiendommen. Kostnadene for å få trappen og terrassen godkjent synes også å være svært begrensede. Se til sml. FinKN 2021-1245 som bl.a. gjaldt ulovligheter ved inngangspartiet til en kjellerleilighet. I denne saken pekte nemnda på at det ved salget var gitt risikopplysninger om at kjelleren manglet enkelte offentligrettslige tillatelser slik den fremsto på salgstidspunktet, og fant det dermed ikke at opplysningen ville ha innvirket på avtalen.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på at det ved salget var gitt opplysninger om at terrassen var oppført ved ufaglært egeninnsats, samt at bruksendringen av kjeller og ombyggingen av andre etasje ikke var søkt godkjent hos kommunen. Selv om nemnda er enig med kjøper i at kostnadene knyttet til å utbedre forholdet ikke er rent bagatellmessige, har nemnda kommet til at det ikke kan legges til grunn at en eventuell ufullstendig opplysning kan ha virket inn på kjøpet i dette tilfellet sett i lys av det totale opplysningsbildet ved salget.

Nemndas konklusjon er følgelig at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).